

An aerial night photograph of a city, likely Buenos Aires, showing a dense urban area with numerous lights. A large bridge spans a body of water in the foreground, and a highway with multiple lanes runs through the city. The sky is dark with some light clouds.

DIFUMINANDO EL LÍMITE

PARQUE HABITACIONAL INCLUSIVO PARA GRANADERO BAIGORRIA

PROYECTO FINAL DE CARRERA | FIORA, GUIDO - RICCI, MAURO

PROYECTO FINAL DE CARRERA

DIFUMINANDO EL LÍMITE.

PARQUE HABITACIONAL INCLUSIVO PARA GRANADERO BAIGORRIA

FECHA: 11/03/2021

AUTORES

GUIDO FIORA (F-1909/7)

MAURO RICCI (R-2370/1)

TALLER (EN) CONTEXTO

TITULAR

ARQ. YANINA CICCERO

TUTOR

MG. ARQ. VÍCTOR FRANCO LÓPEZ



Facultad de Arquitectura,
Planeamiento y Diseño.

A la Comunidad Educativa de la Facultad de Arquitectura,
Planeamiento y Diseño de la Universidad Nacional de Rosario,
por brindarnos las herramientas para poder cumplir nuestro
objetivo de convertirnos en profesionales egresados de la
Universidad Pública.

A cada uno de los docentes, ayudantes y compañeros con los
que intercambiamos experiencias y conocimientos a lo largo
de todos estos años.

A la ex-Cátedra Bagnasco/Taller (en) Contexto y todo su
cuerpo docente, por acompañarnos en los últimos pasos.

Al Mg. Arq. Víctor Franco López por su incansable labor, su
predisposición y apoyo durante este proceso.

A todos quienes colaboraron con nosotros en este trabajo,
especialmente al Arq. Antonio Di Paolo.

Por último, a nuestras familias y amigos, por su amor
inclaudicable, su paciencia y compañía.
Gran parte de este logro es de todos ellos.

PRÓLOGO

PROYECTO FINAL DE CARRERA

Esta publicación es el resultado del trabajo realizado durante los años 2019/2021 en la Cátedra de Proyecto Arquitectónico del Arq. Edgardo Bagnasco, en la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño de la Universidad Nacional de Rosario y en el marco del Proyecto Final de Carrera.

El Proyecto Final de Carrera es la síntesis del conjunto de conocimientos teórico-prácticos adquiridos a lo largo de la carrera y otorga el título habilitante para el ejercicio de la profesión de Arquitecto.

Dicho trabajo está compuesto por dos etapas: una primer etapa presencial de cursada y una segunda etapa que consiste en el seguimiento personalizado a cargo del docente tutor seleccionado.

El Consejo Directivo de la FAPyD ha definido el marco temático del Proyecto Final de Carrera a partir de 3 temas de interés social prioritarios en el desarrollo nacional: Vivienda, Educación y Salud.

La defensa del Proyecto Final de Carrera es una instancia pública en la que se expone ante un tribunal y constituye el cierre del período de formación de grado.

El acto de hacer público un PFC tiene como fin último socializar la producción proyectual e intercambiar perspectivas entre las diferentes áreas y cátedras de la carrera.

Como temática principal, la investigación apunta al acceso a la vivienda desde las herramientas de gestión, con una perspectiva integradora en conjunto con la rehabilitación de un asentamiento irregular.

A través de este proyecto queremos plantear las problemáticas que debemos afrontar hoy en nuestras ciudades como el derecho a la vivienda, la falta de infraestructura de servicios y la desaparición del espacio público como pieza fundamental de la vida urbana.

ÍNDICE
PROYECTO FINAL DE CARRERA

INTRODUCCIÓN.....06

ABORDAJE.....08

MACRO.....14

 ROSARIO Y SU AREA METROPOLITANA.....15

 PLAN ESTRATÉGICO ROSARIO.....16

 GRANADERO BAIGORRIA DENTRO DEL AMR.....17

MEZZO.....19

 PUEBLO PAGANINI.....19

 ANÁLISIS URBANO.....20

 EQUIPAMIENTOS.....23

 LA AUSENCIA DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.....24

 DESARROLLOS URBANÍSTICOS EN EL SECTOR.....25

MICRO.....26

 EL REMANSO VALERIO. HISTORIA Y ACTUALIDAD.....27

 LOS PROCESOS DE GENTRIFICACIÓN.....28

 ¿CÓMO PODEMOS MEJORAR ESTE SECTOR?.....29

 EL REMANSO VALERIO. ANÁLISIS URBANO.....30

 EL REMANSO VALERIO. ANÁLISIS EDIFICATORIO.....31

 EL REMANSO VALERIO. VIVIENDAS A REUBICAR.....32

 ACUERDO POR LA URBANIZACIÓN DE LAS VILLAS.....33

OBJETIVOS.....34

 DIAGNÓSTICO GENERAL.....35

 OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.....36

PROPUESTA.....38

 EL REMANSO VALERIO Y EL NUEVO BORDE COSTERO.....39

 LA NUEVA URBANIZACIÓN.....56

 LAS HERRAMIENTAS DE GESTIÓN.....102

REFLEXIONES.....112

BIBLIOGRAFÍA.....113

INTRODUCCIÓN

EL PROBLEMA DEL ACCESO A LA VIVIENDA

En Argentina tres millones y medio de familias -alrededor de un tercio de la población del país- no tienen una vivienda adecuada. Esta situación parece agravarse año tras año, puesto que la tendencia al aumento del déficit habitacional se mantiene desde 2001. Frente a este panorama, tanto el diseño como la implementación de la política de vivienda constituyen una instancia clave de la gestión del territorio para revertir las desigualdades estructurales. En las últimas décadas, para afrontar el creciente déficit habitacional, las provincias han adaptado las políticas de vivienda a sus presupuestos locales. Este desarrollo ha concluido en la provisión de menos respuestas habitacionales y de menor calidad. Este fenómeno tuvo a su vez como resultado procesos de urbanización poco sostenibles en el largo plazo, por un lado, y el aumento de las desigualdades entre los distritos ricos y pobres, por el otro.

A partir del análisis se concluye que es necesario poner el énfasis en solucionar el desequilibrio que presentan las provincias a la hora de garantizar el acceso masivo a la vivienda. Con ese fin, es necesario proveer soluciones que respondan a las necesidades de los distintos sectores sociales, con foco en aquellos más vulnerables. Al mismo tiempo, resulta fundamental definir herramientas para la regulación del territorio y la producción del espacio urbano disponible, formar y capacitar recursos humanos para impulsar actividades acordes a las necesidades y procesos de cada ciudad, como también generar más instancias colaborativas de debate y construcción de políticas de vivienda que reúnan a los actores involucrados desde un enfoque metropolitano.

Las 'villas' implican una práctica de pensar y usar el espacio. Los proyectos de los barrios son decididos por técnicos o políticos sin escuchar las voces de los habitantes, y muchas veces se planifica haciendo tabla rasa del espacio construido y no se contempla la preservación de los espacios públicos existentes.

En los últimos años, los gobiernos nacionales de economías emergentes han entregado viviendas subsidiadas para las poblaciones más vulnerables a una escala sin precedentes. Sin embargo, esta expansión repentina y simultánea de programas muestra que, a pesar de los diferentes contextos, las políticas de vivienda han producido un mismo tipo de urbanización en las periferias de las ciudades con barrios homogéneos, de baja calidad y aislados de los centros y fuentes de trabajo. Desde el año 2000, la población mundial que vive en los "asentamientos informales" creció en un promedio de 6 millones de personas por año. En nuestra región se estima que un 17% de la población urbana reside en barrios informales.

En el diseño de las viviendas, se contempla sólo el espacio residencial sin dejar lugar a otras actividades alternativas. No se contemplan subsidios para hogares que no puedan costear las nuevas viviendas, no se respetan las redes barriales, no existen canales donde los habitantes puedan participar sobre el futuro de sus barrios (por el contrario: carecen de información sobre el futuro de sus barrios). Por estas razones, en algunos casos, los vecinos de las villas se niegan a las mudanzas. En todos estos asentamientos es crítico el acceso a los servicios públicos, que suelen ser de muy mala calidad: cortes constantes de electricidad, colapso de pozos ciegos o cloacas, falta de agua o baja presión, etc.



Foto: Julian Bongiovanni - La Nación

¿DE QUÉ MANERA
PODEMOS DAR RESPUESTA?

Dificultad de acceso por excesivos costo. Sueldos mínimos vs. Capacidad de ahorro.

Entre 2001 y 2010 los propietarios disminuyeron del 70,6% al 67,7%, mientras el número de inquilinos subió del 11,1% al 16,1%. La falta de oportunidades en el acceso a la vivienda para un gran número de habitantes se constituye en un derecho aún postergado y de compleja resolución, surgiendo como resultado de una desigual distribución del ingreso. Los problemas relevados: baja relación de ingresos vs. el costo de la vivienda y la dificultad para acceder a un crédito hipotecario adecuado.

Argentina (y toda América Latina) no es la excepción y entre las deudas pendientes en materia social aparece la necesidad de satisfacer la demanda de viviendas que ubica a nuestro país, según el Censo Nacional de Población y Vivienda (2010), con un déficit estimado de más de 3.500.000 de viviendas (24,6% del total de hogares).

| PROVINCIA | TOTAL | TIPO DE VIVIENDA | | | | | | | |
|----------------|----------|------------------|--------|---------|--------------|-------------|---------|--------------------|----------------|
| | | CASA | RANCHO | CASILLA | DEPARTAMENTO | INQUILINATO | PENSIÓN | LOCAL P/HABITACION | VIVIENDA MOVIL |
| TOTAL DEL PAÍS | | | | | | | | | |
| VIVIENDAS | 11317507 | 8930534 | 174920 | 202310 | 1896124 | 67765 | 22802 | 18370 | 4682 |
| HOGARES | 12171675 | 9620634 | 194453 | 227916 | 1984946 | 89201 | 29446 | 19999 | 5080 |
| POBLACIÓN | 39672520 | 32992266 | 750377 | 870503 | 4719885 | 220902 | 56817 | 18850 | 12920 |

Fuente: Viviendas particulares habitadas, hogares y población censada por tipo de vivienda Censo 2010. Indec

El rol del Estado.

La política de vivienda en los últimos treinta años se asentó en dos pilares: el Banco Hipotecario Nacional (BHN), como líder del financiamiento hipotecario y del sector de la construcción, y el Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI), los cuales cobraron distinto protagonismo en la evolución de la política de vivienda según el período de que se trate. Mientras que el BHN fue privatizado en el marco de una política de reducción del Estado (perdiendo una herramienta clave para el fomento de la política de financiamiento de los sectores de menores recursos), el FONAVI puso el énfasis en el otorgamiento de viviendas que debían ser destinadas a sectores ubicados en la base de la pirámide social y que en los hechos (debido a las circunstancias socioeconómicas imperantes, filtraciones e ineficiencias de gestión) fueron otorgados a segmentos de los niveles medios de la población.

En consecuencia, el modesto desempeño histórico del sector de la vivienda, fruto de las debilidades en la instrumentación de las diversas políticas aplicadas, junto a un contexto macroeconómico desfavorable, plantea la necesidad de revisar las políticas públicas con el fin de incrementar la eficacia y la eficiencia de la gestión habitacional.

Otro punto a tener en cuenta en nuestra zona es que **'las viviendas deshabitadas, prácticamente igualan al número de unidades necesarias para superar el déficit'**.

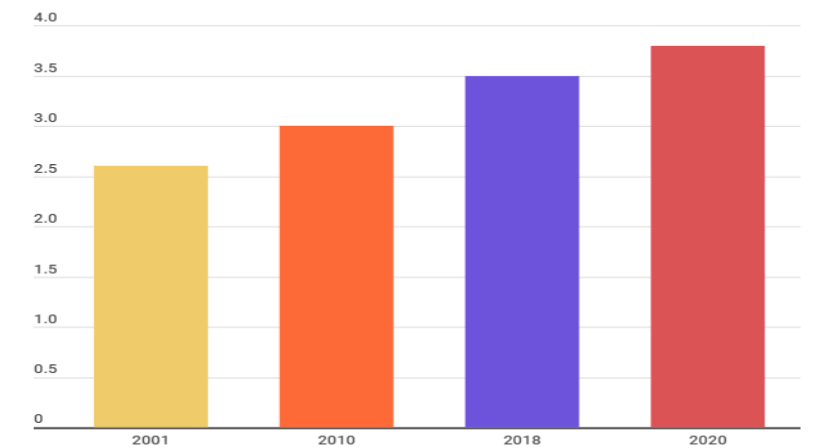
Debemos proponer herramientas de gestión: que el Estado tome las riendas dando soluciones habitacionales y que regule los precios de compras/ alquileres para que no estén sujetos a la especulación de inmobiliarias privadas.

“El Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter de integral e irrenunciable. En especial, la ley establecerá: el seguro social obligatorio, que estará a cargo de entidades nacionales o provinciales con autonomía financiera y económica, administradas por los interesados con participación del Estado, sin que pueda existir superposición de aportes; jubilaciones y pensiones móviles; la protección integral de la familia; la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna.”

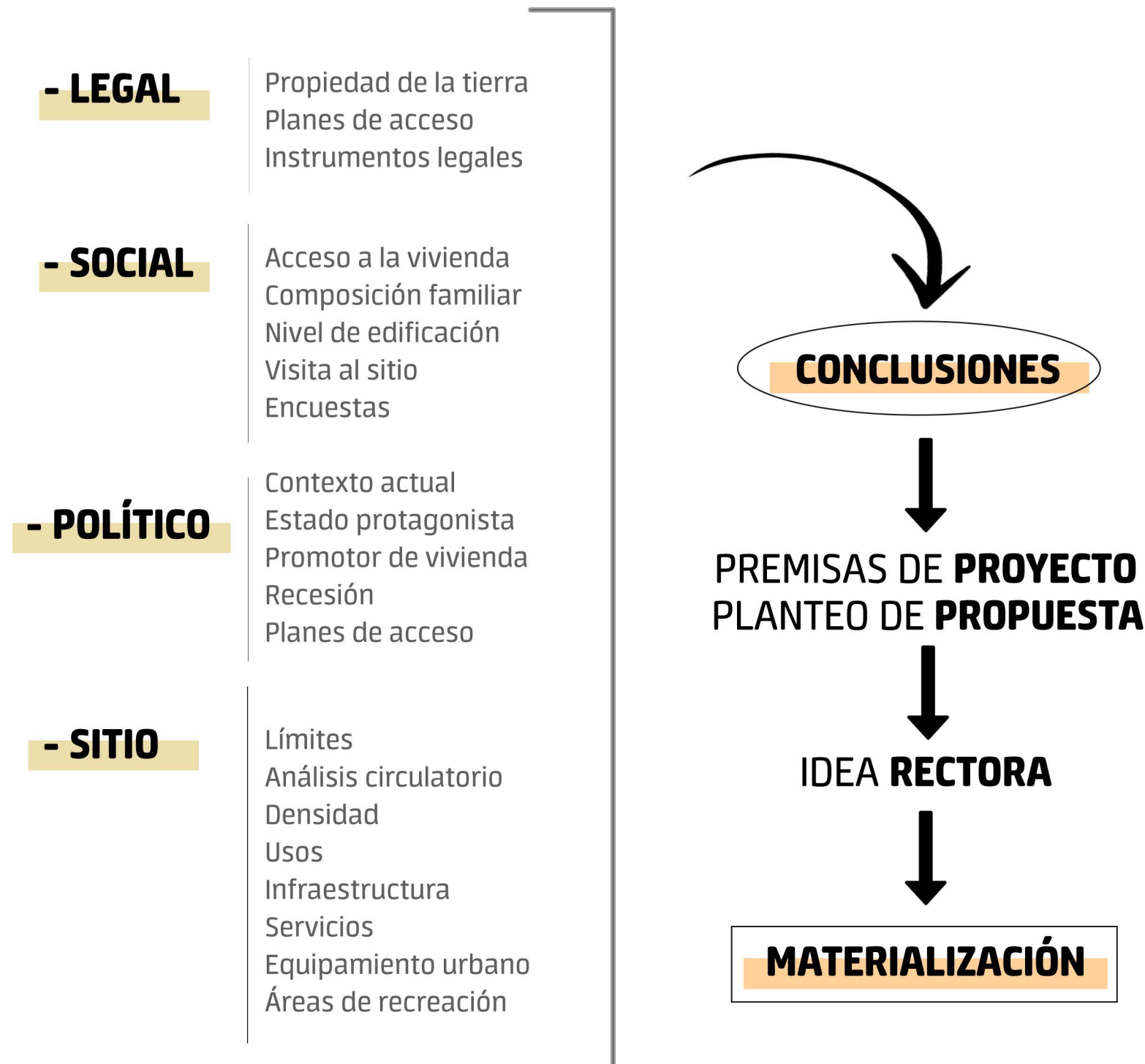
Constitución de la Nación Argentina, Art. 14 Bis

Abordamos esta problemática a través de un proceso sistematizado, realizando un análisis contextual en diferentes ámbitos: SOCIAL, LEGAL, POLÍTICO Y SOBRE EL SITIO a intervenir. Con esto confeccionamos un organigrama que arrojó diferentes conclusiones en todos estos aspectos, y sobre ellas plasmamos las premisas de diseño que nuestro proyecto va a intentar resolver. Las conclusiones arrojadas otorgaron particularidad a nuestra propuesta y nos ayudaron a plantear una idea rectora para luego materializarlo en un proyecto de carácter urbano/arquitectónico.

Una de las problemáticas existentes, desde hace ya varias décadas, es la dificultad del acceso a la vivienda. Esto representa un derecho, constitucional que es para muchos casi inalcanzable lo que genera un déficit habitacional ascendente, tal como el que vemos en el gráfico, que en 2020 fue de 3.8 millones de hogares.



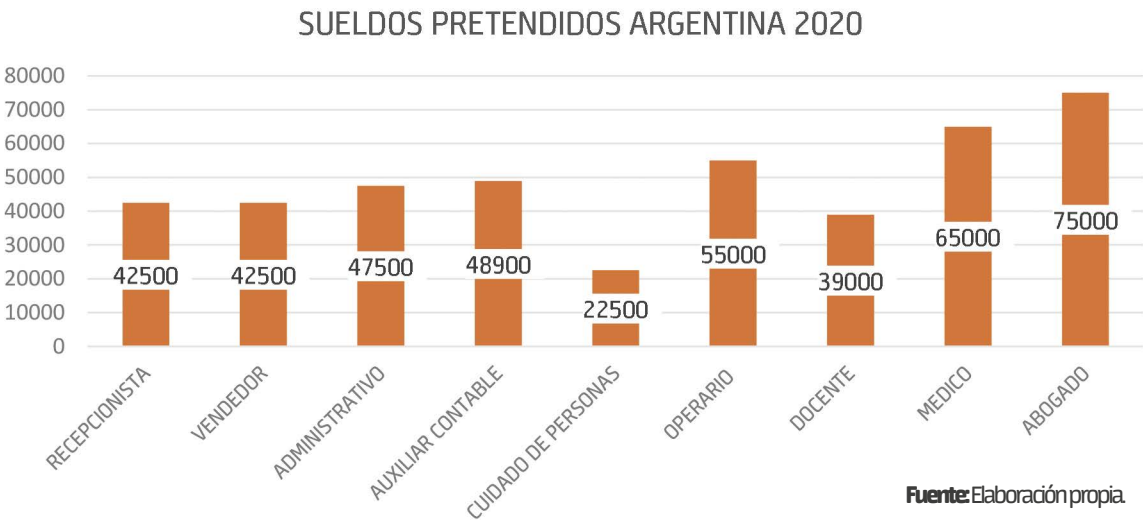
Fuente: Foro de Análisis Económico de la Construcción



ABORDAJE
ANÁLISIS CONTEXTUAL

¿Por qué es difícil acceder?

Continuando con el análisis, observamos como los salarios insuficientes delatan una nula capacidad de ahorro para lograr la posesión de un inmueble. El gráfico siguiente sintetiza desde los sueldos pretendidos promedios, teniendo en cuenta el salario mínimo vital y móvil y el valor de la canasta básica familiar, la capacidad de ahorro de una familia en nuestro país. A partir de ese valor, y con un precio promedio de un departamento de 50m2 en la ciudad de Rosario, vemos que para poder acceder a la compra de un inmueble se necesitan casi 42 años de ahorro neto.



SALARIO MÍNIMO VITAL Y MOVIL MARZO 2021 ARGENTINA: \$ 21.600.-

SUELDO PROMEDIO 2020 ARGENTINA: \$ 48.600.-

DEPARTAMENTO EN ROSARIO (50m2): U\$S 90.000 - (\$ 11.250.000)

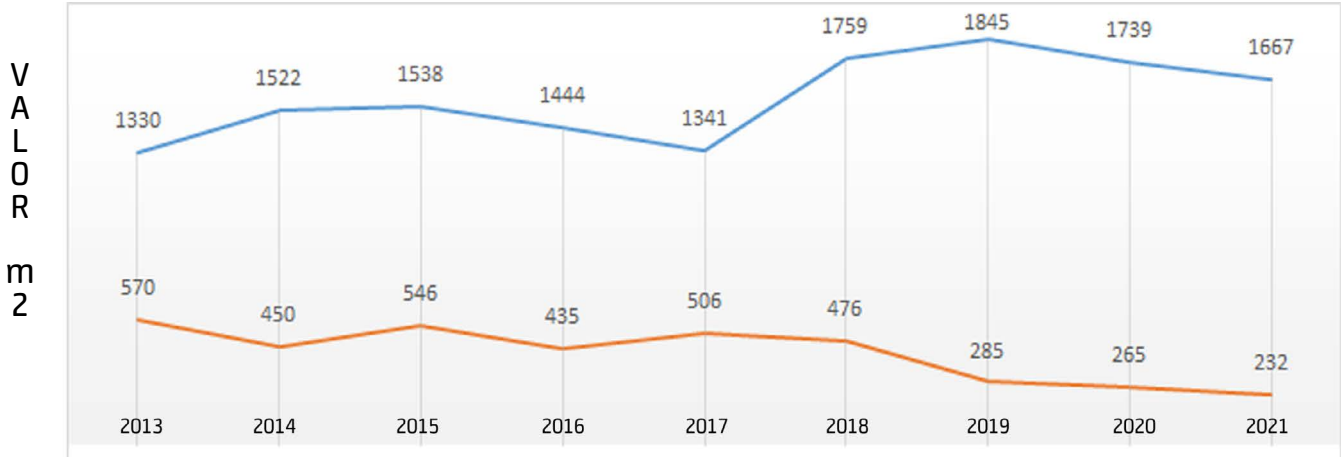
INGRESO FAMILIAR PROMEDIO: \$ 75.000.-

CANASTA BÁSICA: \$ 52.500.- --> CAPACIDAD DE AHORRO MENSUAL: \$ 22.500.-

$$\text{\$ 11.250.000} / \text{\$ 22.500} = 500 \text{ SUELDOS NETOS} / 12 \text{ MESES} = \mathbf{41.6 \text{ AÑOS}}$$

ABORDAJE
ANÁLISIS CONTEXTUAL

El siguiente gráfico muestra el valor del m2 en la ciudad de Rosario, una de las localidades con un valor/m2 más alto. Por debajo, se observan 2 curvas: la variación del valor/m2 en dólares junto con la evolución (o involución) del salario mínimo vital móvil. Reforzando el análisis anterior, vemos que, si el salario mínimo vital móvil decrece, decrece también la capacidad de ahorro, denotando que es casi imposible alcanzar la vivienda propia sin utilizar otras herramientas económicas.

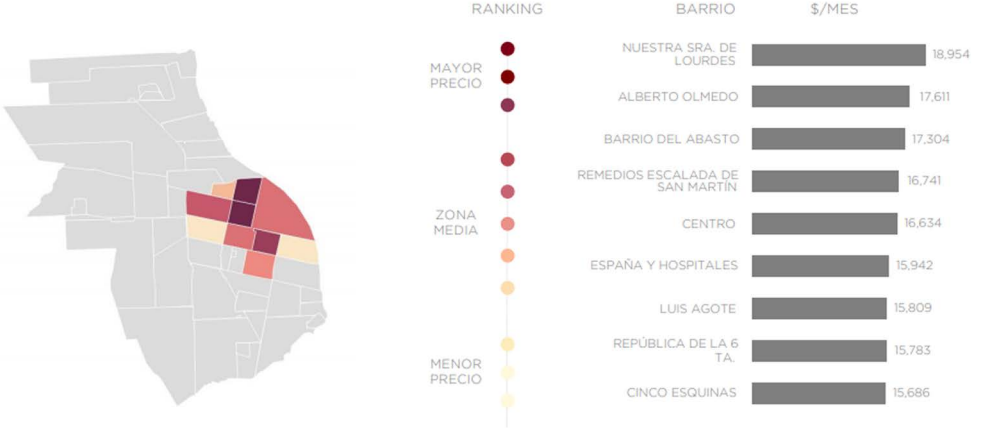


EVOLUCIÓN DEL SALARIO MÍNIMO VITAL MÓVIL EN USD Fuente: Elaboración propia.

¿Por qué es difícil alquilar?

En muchos de los casos, alquilar demanda además de costos elevados de ingreso, la dificultad para conseguir garantías propietarias, y en el caso de poder concretar el alquiler de una vivienda, muchas veces sus condiciones de habitabilidad son deficientes.

COSTOS ELEVADOS



Fuente: Zonaprop. Alquileres en Rosario por barrio.

ABORDAJE
ANÁLISIS CONTEXTUAL

Entendiendo que se necesita de un equipo multidisciplinar para tratar de dar una solución integral a todas las aristas que abarcan la problemática de acceso a la vivienda, decidimos plantear una propuesta a través del plan Pro.Cre.Ar, que es *'una política de desarrollo territorial, urbano y habitacional de alcance federal y con una perspectiva integral que busca mejorar las condiciones de acceso al hábitat'*.

Este programa está gestionado por la Presidencia de la Nación, en conjunto con el Anses, el Ministerio de Economía y Finanzas Públicas y el Banco Hipotecario (constituido en ente fiduciario del Programa). Se financia a partir de ingresos generados por el Fondo de Garantía de Sustentabilidad y dentro de sus 9 líneas de soluciones, entre créditos personales e hipotecarios, promueve el mejoramiento de la vivienda existente hasta la construcción de viviendas nuevas en desarrollos urbanísticos.

Dentro de la línea de créditos personales, el programa de MEJORAMIENTOS/REFACCIÓN posibilita el acceso a un microcrédito para mejorar las condiciones habitacionales de las viviendas (aislación, terminación de núcleos húmedos, pisos, carpinterías, pintura, instalaciones de gas, sanitarias o eléctricas).

Por su parte, dentro de la línea de créditos hipotecarios, el programa de DESARROLLOS URBANÍSTICOS brinda acceso a créditos hipotecarios para la compra de viviendas nuevas en uno de los desarrollos urbanísticos de Procrear.



Como antecedente, podemos observar a lo largo de todo el país la implementación de estos créditos con plazos de hasta 30 años a tasa fija con capital ajustable en relación a la evolución de los salarios.



BARILOCHE - RIO NEGRO
137 Viviendas / 44 a 79m2
Monoambiente / 1D / 2D / 3D
Vivienda familiar y de ocupación permanente

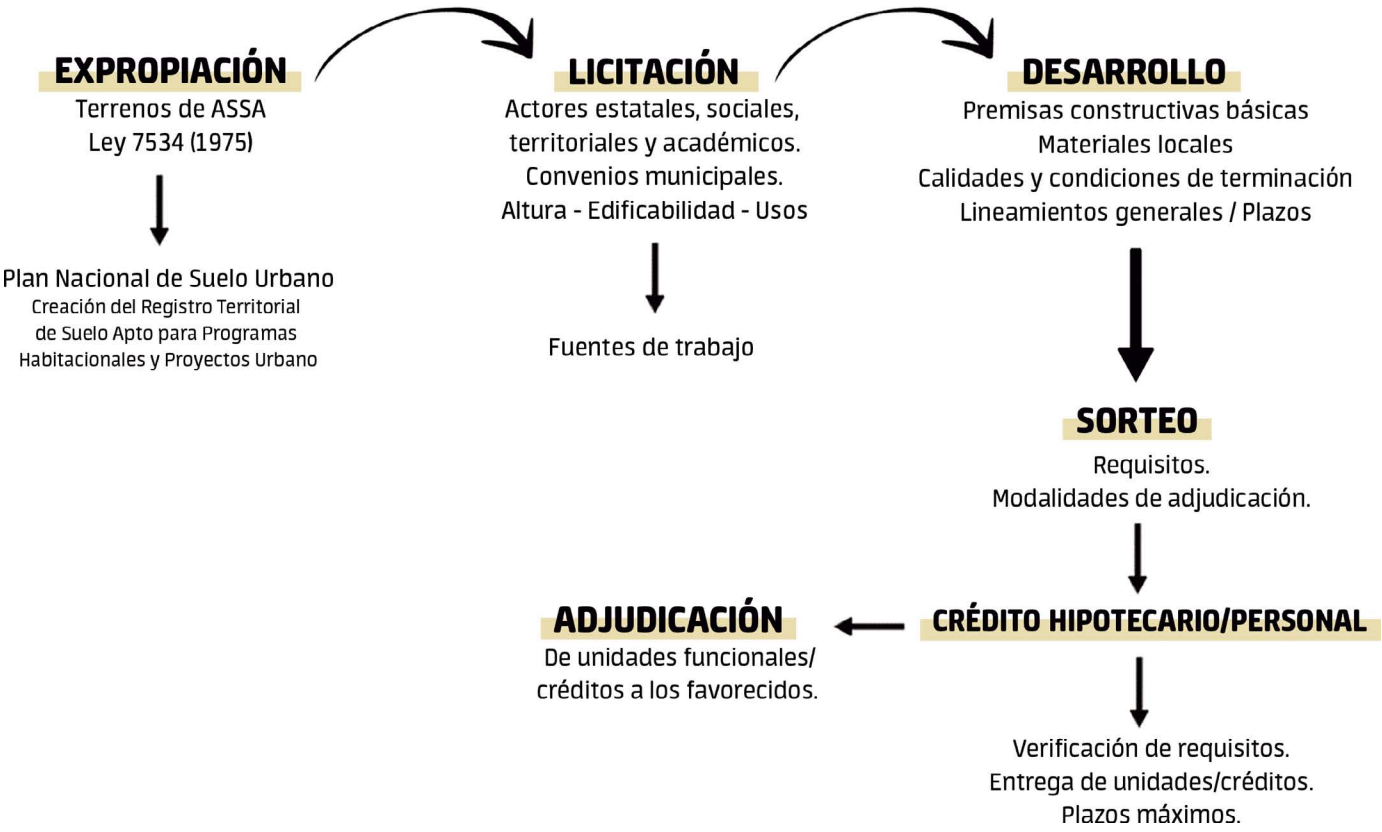


ESTACIÓN BUENOS AIRES
2476 Viviendas / 32 a 114m2
Monoambiente / 1D / 2D / 3D
Vivienda familiar y de ocupación permanente



MAIPÚ - MENDOZA
940 Viviendas / 37 a 81m2
1D / 2D / 3D
Vivienda familiar y de ocupación permanente

Consideramos esta herramienta interesante ya que existe, está al alcance y dentro de todas sus líneas podemos plantear soluciones a medida de cada sector en el que vamos a intervenir. Es importante remarcar el rol del Estado como impulsor y gestor de viviendas.



MACRO
EL ÁREA METROPOLITANA DE ROSARIO



ROSARIO Y SU ÁREA METROPOLITANA

El área metropolitana de Rosario se constituye como la cabecera de un conjunto de comunas y municipios siendo Rosario la ciudad principal de la metrópolis. Su origen se remonta a la actividad ferro-portuaria que caracterizó a la ciudad desde su fundación, dando lugar a nuevos centros de menor magnitud en los alrededores.

La extensión de líneas ferroviarias -como consecuencia a la necesidad de transportar grandes cargas-, además de generar un vínculo directo con Buenos Aires hacia 1884, es lo que promocionó el surgimiento de estos múltiples núcleos, en los que comenzaron a establecerse industrias relacionadas a la actividad agropecuaria.

La conformación de éste área, con centro en la ciudad de Rosario, es resultado de un proceso en constante transformación, que da cuenta de la progresiva adopción de una visión amplia, estratégica y común en base a las necesidades territoriales, civiles y urbanas.

El área metropolitana de Rosario concentra en la actualidad a casi la mitad de habitantes de la provincia de Santa Fe, que en un espacio de **324.450 hectáreas** comparten una realidad social y económica compleja con significativos niveles de vinculación y dependencia funcional.

El **Plan Estratégico Rosario (PER)** en el año 1998, se lanzó con la intención de conformar un nuevo espacio metropolitano:

"La ciudad no es sólo el espacio físico que habitamos, una extensión de concreto y acero atravesada por cintas de asfalto y esporádicas pinceladas de verde. La ciudad es un espacio vivo en el cual nos encontramos integrados a lo largo de nuestra vida en sociedad. Como la pétrea coraza que da abrigo y resguardo al caracol, la ciudad evoluciona junto con el hombre y su sociedad, moldeándose mutuamente según los avatares de su vida en común"

Fuente: Plan Estratégico Rosario Metropolitano (PERM) 2008

Dentro de las localidades que conforman el área metropolitana de Rosario se encuentran: **Acebal, Alvear, Alvarez, Arroyo Seco, Capitan Bermudez, Coronel Dominguez, Fighiera, Funes, General Lagos, Granadero Baigorria, Ibarlucea, Pérez, Piñero, Pueblo Andino, Pueblo Esther, Ricardone, Rosario, San Lorenzo, Soldini, Timbues, Villa Gobernador Gálvez y Zavalla.**

La necesidad de un nuevo enfoque que contemple los intereses y necesidades en común de los municipios y comunas que integran el espacio regional que se estructura en torno a Rosario se fue manifestando fuertemente.

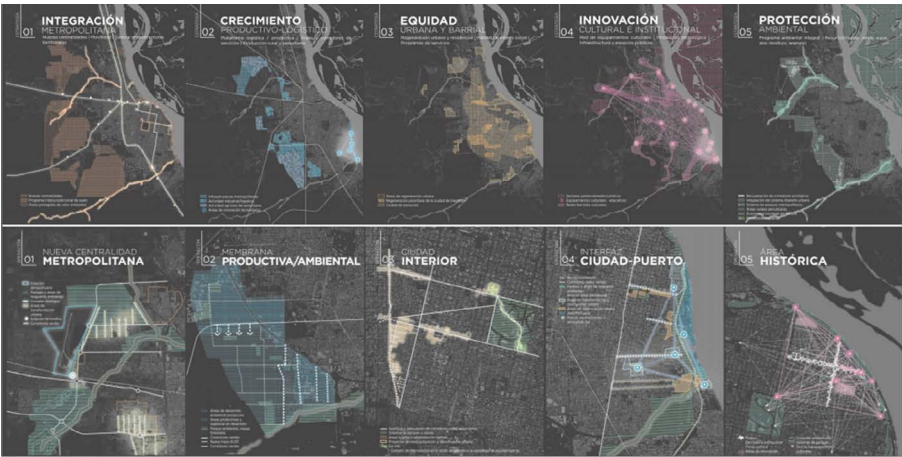
Esto obligó a tener una mirada de mayor proyección geográfica, en temáticas como movilidad, recursos naturales, residuos e intervenciones urbanas de gran magnitud.

PER (1998) / PERM (2008)

Con el nacimiento del PER (Plan Estratégico Rosario), Rosario se comprometió a encabezar un proyecto metropolitano y regional basado en la articulación de consensos y en el abordaje de complejas relaciones de interdependencia entre las poblaciones involucradas.

El primer paso para afrontar este desafío consistió en reconocer al territorio como una región metropolitana, ya que uno de los grandes objetivos a los que se enfrenta la planificación estratégica urbano territorial es el dar respuesta a la realidad metropolitana y la cohesión territorial, en pos de mejorar la condición particular de cada caso.

La dimensión territorial de la región de Rosario presenta una realidad metropolitana heterogénea y fragmentada, que se expresa en fuertes desequilibrios socio-económicos que contrastan tanto en el interior de



Fuente: Políticas Públicas Urbanas Ciudad de Rosario. Secretaría de Planeamiento

El PER se reconfiguró en el Plan Estratégico Rosario Metropolitana (PERM+10) cuyas limitaciones jurídico-políticas fueron acompañadas por el desarrollo de la UM (UNIDAD METROPOLITANA), a la cual a su vez se le otorgo una oficina concreta y un marco legal en 2010:



ECOM (ENTE DE COORDINACIÓN METROPOLITANA).

Se trata de un espacio de coordinación y promoción de políticas públicas de impacto regional compuesta por un Consejo de Gobierno integrado por todos los intendentes y presidentes de comunas de las localidades que lo conforman.



Foto: Federico Andrés Padín

GRANADERO BAIGORRIA

DENTRO DEL AMR

Las localidades ubicadas en el norte del corredor crecieron marcadas por la tensión funcional con Rosario y vinculadas a Santa Fe, en relación a la cual se conformaron sus respectivos centros urbanos con límites definidos por el ferrocarril hacia el oeste y la ribera del Río Paraná hacia el este.

Podemos definir al AMR como a un conglomerado urbano conformado por 23 localidades (que se extiende a más de 40 considerando una extensión mayor denominada Gran Rosario) ubicadas geográficamente al Sur de la provincia de Santa Fe, en la zona medular de la Argentina.

Su centro es la ciudad de Rosario que cuenta con una superficie de aproximadamente 199 kilómetros cuadrados y alberga al 80% de la población que habita el AMR.

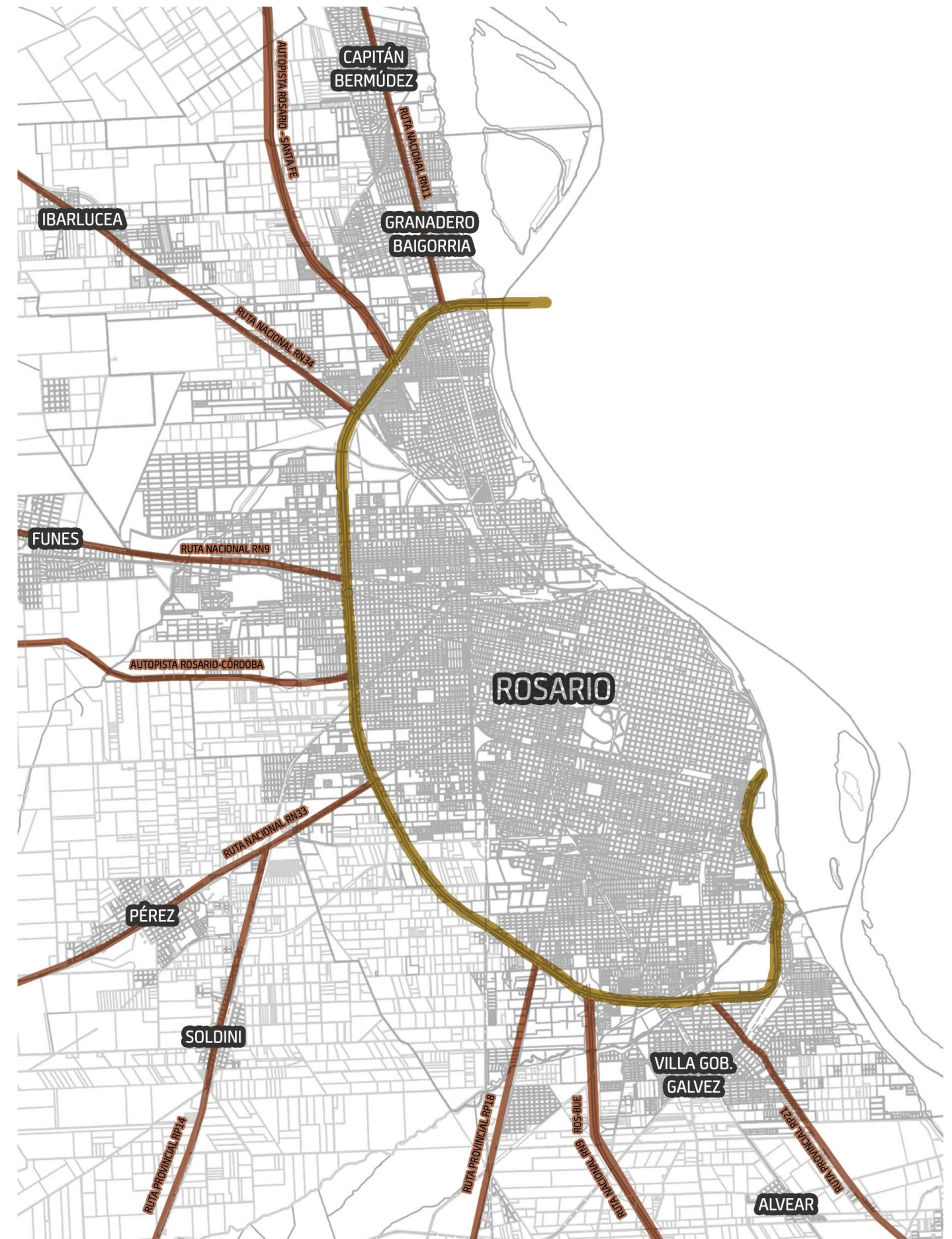
Se han identificado corredores que incluyen a las diferentes localidades y que se transforman en estructuras organizadoras:

El Corredor Norte, sobre la Ruta Nacional RN11 y a la vera del río Paraná se extiende desde Rosario hacia el Norte del área.

El Corredor Noroeste comprende a las localidades ubicadas en torno a la Ruta Nacional RN9.

El Corredor Oeste se encuentra entre las rutas RN33 y la RP14; y el Corredor Sur está compuesto por las localidades que se encuentran desde Rosario hacia el sur, a la vera del río Paraná y de la Ruta Provincial RP21.

A estos corredores, se agregan las conexiones entre grandes ciudades como ser la Autopista Rosario-Santa Fe hacia el norte, la reciente Autopista Rosario-Córdoba hacia el oeste, y la Ruta Nacional RN9 que conecta Rosario con Buenos Aires.



MEZZO
LA CIUDAD DE GRANADERO BAIGORRIA

PUEBLO PAGANINI AL LADO DEL CAMINO

Granadero Baigorria (Pueblo Paganini hasta 1950) tiene sus inicios en las colonias quinteras y de recreo.

Sufrió un aumento demográfico acelerado, duplicando su población en un corto lapso de tiempo como consecuencia del desarrollo de nuevas áreas urbanizadas y de la consolidación de extensas áreas que tenían ocupación incipiente.

Si bien tiene un perfil residencial, también tiene una importante actividad productivo-industrial en el sector.

La cercanía con Rosario condiciona su crecimiento, respondiendo así a una necesidad, en gran medida, de expansión de la ciudad central.

La evolución y su desarrollo urbano también se ve condicionado por el atravesamiento de las líneas ferroviarias (FFCC Belgrano y Mitre) y las vías rápidas de comunicación (Ruta 11 y Autopista Rosario-Santa Fe).

Dentro de la planta de la ciudad, persisten grandes espacios vacantes en correspondencia con grandes usos industriales desactivados a los que se suma la existencia de un vacío urbano de gran magnitud en coincidencia con el área de llegada del Puente Rosario-Victoria.

Los únicos equipamientos a destacar para la población que allí reside son el Hogar Escuela y el Hospital Regional Eva Perón que ocupan una posición central en la planta urbana y asumen un rol jerárquico para la comunidad regional.

Con una trama urbana morfológicamente heterogénea casi en su totalidad, la cual se asienta en los bordes de las vías y de la ruta, que son las que comunican pero al mismo tiempo fragmentan el territorio.

El carácter de esta localidad es recreativo, donde se destaca la costa, con sus imponentes características ambientales y naturales.

El área a intervenir, situada al Norte de Rosario, en el límite geográfico con Granadero Baigorria, condición que fue importante a la hora de articular el título de este trabajo, constituye un vacío urbano.

Limita al este con un límite natural como el Río Paraná y al oeste con un límite duro como la Ruta Nacional 11 que percibimos como una vía circulatoria de muy alto valor.

El puente Rosario-Victoria, límite sur, a lo largo de los últimos años se convirtió en una vía de comunicación muy importante para todo el Mercosur.

Entendemos que los terrenos ligados a la Ruta 11 tienen un alto valor inmobiliario que se corresponde con la consolidación del frente urbano que viene desde Bv. Rondeau hacia el sur. Lo mismo sucede con los terrenos frente al río al igual que en todo el frente ribereño del cordón.





SISTEMA VIAL

ESCALA METROPOLITANA: Los dos ejes principales de conexión son la Ruta Nacional RN11 en sentido Norte-Sur y la Av. Circunvalación en sentido Oeste-Este, que luego continúa como el Puente Rosario-Victoria, conectando la provincia de Santa Fe con Entre Ríos.

ESCALA URBANA: la Avenida de la Costa actualmente busca conectar el paseo ribereño con la Av. Los Plátanos y la Av. Andres Vietti.

ESCALA BARRIAL: es un sistema en damero bastante homogéneo de calles en su mayoría arboladas y casas bajas.



PLAZAS Y PARQUES

El sistema de plazas y parques no se encuentra definido, sino que se trata de vacíos urbanos que no han sido pensados y proyectados.

El NAC, sobre la Ruta Nacional RN11, es una franja que actualmente fue recuperada y se utiliza para actividades recreativas por la población.

Sobre la baranca del Río Paraná, encontramos una fragmentación a lo largo de toda la ciudad, pero haciendo foco en el lugar, se encuentra interrumpido el acceso por la aparición del asentamiento Remanso Valerio.



ANÁLISIS DE SITIO

En el estudio del sitio y sus alrededores se han identificado, siguiendo las concepciones de Kevin Lynch en su libro 'La Imagen de la Ciudad', los siguientes datos:

BORDES: límites entre dos fases. Las grandes avenidas, en este caso la RN11 que actúa como límite del terreno, al igual que el Río Paraná como límite natural. El Puente Rosario-Victoria y el Parque de la Cabecera, forman una transición con el sitio a intervenir, separando al mismo de la trama urbana consolidada.

BARRIOS: secciones de la ciudad cuyas dimensiones oscilan entre medianas y grandes, concebidas como de un alcance bidimensional, en el que el observador entra 'en su seno' mentalmente y que son reconocibles como si tuvieran un carácter común que los identifica.

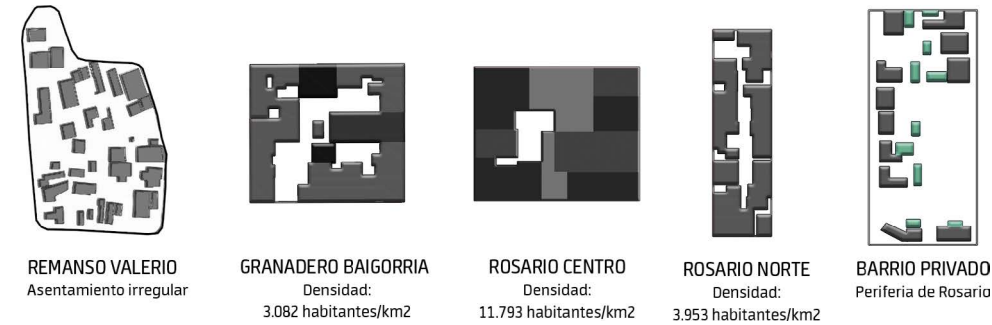
NODOS: aquellos lugares de encuentro entre los ciudadanos.

MOJONES: forman parte de la memoria colectiva de la ciudad.



LLENOS Y VACÍOS

La densidad de población o población relativa es el número promedio de habitantes por hectárea. Crear densidad no es una cuestión de almacenar tantas viviendas como sea posible. Construir densidad no es una cuestión de reducir el vacío. La densidad es necesaria. En este análisis observamos distintas densidades en tejidos cercanos desde la misma ciudad de Granadero Baigorria hacia la periferia de Rosario.





GRANADERO BAIGORRIA
EQUIPAMIENTOS

Para introducirnos en el diagnóstico, consideramos adecuado realizar un análisis de los grandes equipamientos próximos al **ÁREA A INTERVENIR**, que en una primera instancia, fueron divididos según sus usos en: **SALUD, EDUCACIÓN, INDUSTRIAL, DEPORTIVO y RECREATIVO**.

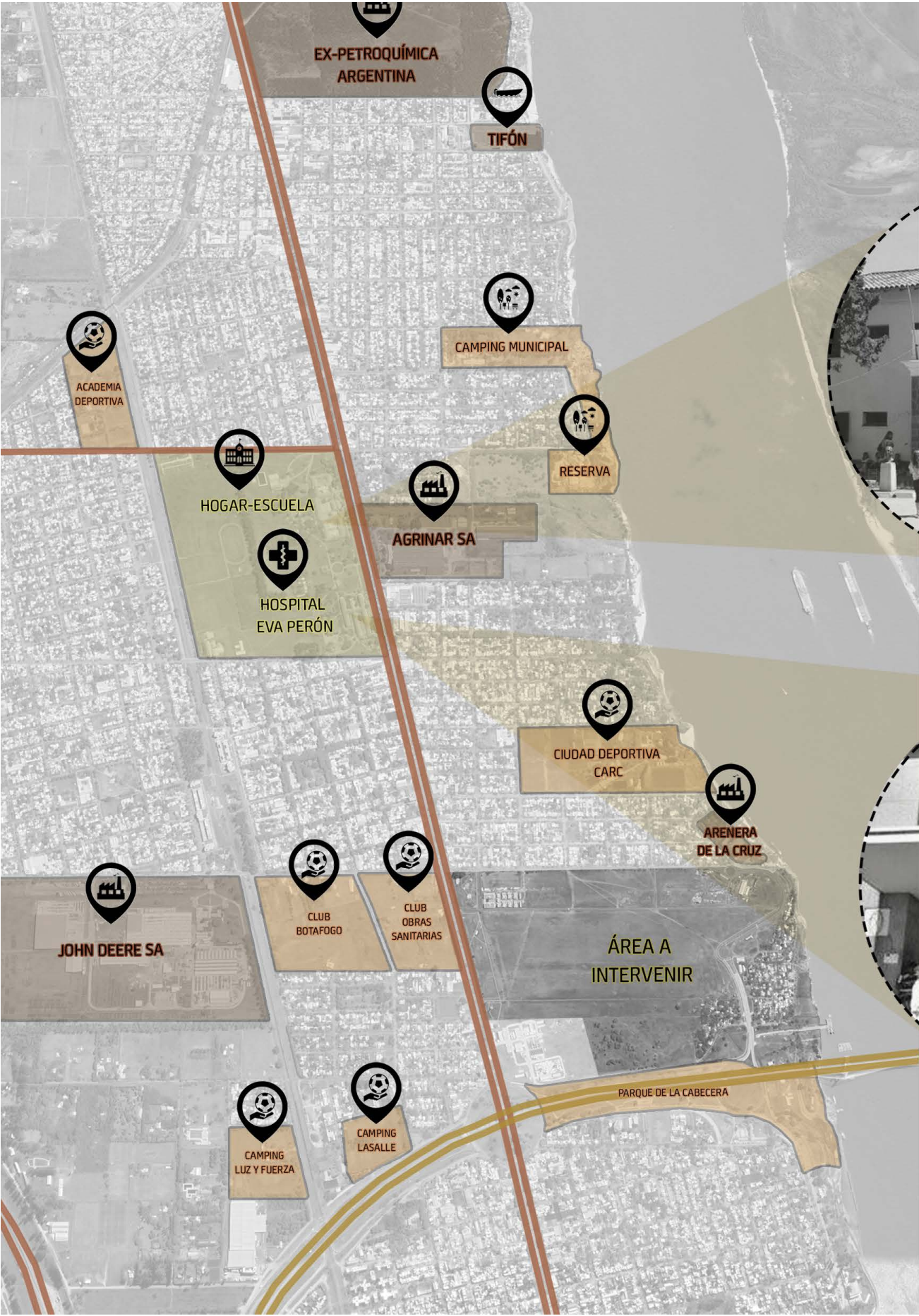
Dentro de la categoría **RECREATIVO**, detectamos la oportunidad de entretener al terreno vacante, necesitado de uso residencial, educativo y sanitario, y a su vez espacio público de calidad para el sector y sus alrededores, complementándose con el proyecto del Parque de la Cabecera que encabeza el **ECOM**.

Antes de hacer foco en el área a intervenir, y para tomar real dimensión del sector, el análisis previo arroja como datos la utilización de un terreno de 40ha que, dentro de la categoría **ESPACIO PÚBLICO** en toda el área metropolitana de Rosario, solamente es superado en superficies por el Parque Scalabrini Ortiz que cuenta con 45ha de extensión.

Como se destacó anteriormente, el Hogar Escuela y el Hospital Eva Perón, cumplen un rol jerárquico no solo en la planta urbana de la ciudad sino también para la región.

El **HOGAR ESCUELA N°9020** es el Único Hogar-Escuela de la provincia. Cuenta con jardín y nivel primario en una modalidad que busca contener a niños y niñas en situación de vulnerabilidad.

Por su parte el **HOSPITAL EVA PERÓN** es el único Hospital público de la región, base de 9 centros de salud y cuenta con 137 camas más 24 anexadas por la reciente pandemia COVID-19.



PESO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS, POR PAÍS
(como % del salario mínimo, vital y móvil)

| País Período | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 (enero) |
|----------------|-------|-------|-------|-------|-----------------|
| Venezuela | 22,0% | 29,0% | 35,0% | 33,5% | 41,5% |
| Argentina | 6,1% | 17,0% | 16,4% | 23,5% | 26,0% |
| Chile | 26,0% | 24,1% | 25,2% | 23,0% | 25,1% |
| Brasil | 15,0% | 19,1% | 18,4% | 19,5% | 21,0% |
| Perú | 13,0% | 14,0% | 12,0% | 18,7% | 19,8% |
| Ecuador | 16,2% | 15,0% | 16,3% | 19,0% | 19,4% |
| Colombia | 15,0% | 16,3% | 16,6% | 17,1% | 17,3% |
| Uruguay | 9,0% | 11,8% | 12,0% | 14,4% | 15,0% |

Cuadro 1. Los servicios como porcentaje del salario mínimo en América. Fuente: Diario Política Argentina

Los servicios públicos de suministro (agua, electricidad y gas) son fundamentales y desempeñan un papel esencial en el desarrollo económico y social; y además de eso son una condición sine qua non para la erradicación efectiva de la pobreza. Los gobiernos son responsables en último término de asegurar el acceso fiable y universal a los servicios. El diálogo social desempeña un papel importante en la elaboración de estrategias conjuntas por los interlocutores sociales a fin de mejorar los servicios públicos de suministro, con el objetivo común de lograr que todas las comunidades puedan acceder a los servicios, de mejorar la eficiencia de los servicios, y de examinar los aranceles y otras fuentes de recaudación de ingresos. Una de las cuestiones clave en el sector de los servicios públicos de suministro es la necesidad de respetar los convenios internacionales que protegen la libertad sindical y de asociación y la negociación colectiva, y evitar interrupciones en la prestación de servicios públicos de suministro en la medida de lo posible.

Argentina es el segundo país de la región de mayor gasto en tarifas en relación al salario mínimo y también el que registra un mayor incremento del peso de los mismos en los últimos tres años, según un informe de la Universidad de Avellaneda. (Cuadro 1) El país verificó desde inicios de 2016 incrementos acumulados promedio del 920% en energía eléctrica, de casi un 930% en gas natural y del 683% en agua. En materia de transporte, por su parte, se encuentran subas del 455% en peajes, 224% en el boleto del tren, 207% en colectivos de corta distancia y un 66% en subtes, para el acumulado trianual.

La provisión de los servicios de agua potable por red y cloaca en el conjunto de grandes ciudades de la provincia de Santa Fe está en manos de la Empresa Aguas Santafesinas SA- ASSA, constituida como sociedad anónima en febrero de 2006. La catalogación actual de asentamiento precario para la Empresa se hace según lo definido por la Resol.20/00, la cual establece que se considerará “ediliciamente precario” a todo asentamiento de población cuyas viviendas estén construidas de chapa, madera, cartón; se ubiquen sobre terrenos ocupados carentes de límites y que carezcan de planificación urbana básica.

Los asentamientos precarios en Rosario (prácticamente la totalidad) cuentan con el servicio de agua potable, no así el de cloaca, limitado a unos pocos casos. Si bien la empresa no puede realizar tendidos ni recibir redes emplazadas hacia el interior de estas áreas (ya que se trata de espacios sin calle pública o ámbitos públicos sobre los cuales no puede operar y mantener el servicio en forma plena), en general llega con el tendido hasta los bordes de las misma o a las proximidades y desde allí se hacen tendidos irregulares. De allí en más, “informalmente”, son los mismos ocupantes los encargados de llevar el agua mediante tendidos que recorren el asentamiento hasta cada una de las viviendas. En estos casos ASSA no toma conocimiento oficial de la red, sin embargo, no desconoce la existencia y atiende algunos problemas a los efectos de evitar deterioro del servicio. Con frecuencia se reparan empalmes, y se “sostiene” la calidad de la provisión de agua en las inmediaciones, perjudicada por el deterioro sufrido (pérdida de presión, roturas de cañerías, calidad del agua, etc). Lo mismo sucede con el tendido eléctrico.



AGUAS SANTAFESINAS
Granadero Baigorria
Servicio de Agua Potable
Población Servida: 40.880 personas
91% de la población



LITORAL GAS
Granadero Baigorria
Servicio de Gas Natural
Población Servida: 43.000 personas
96% de la población



SISTEMA CLOACAL
Granadero Baigorria
Servicio de Desague Cloacal
Población Servida: 13.180 personas
29% de la población

Fuente: Elaboración propia.

COSTA BOUCHARD

Superficie: 20 Ha.

Tipología: **TORRE**

Viviendas:

MONOAMBIENTE / 35m² (30m²+5m²)

1 DORMITORIO / 51m² (44m²+ 7m²)

2 DORMITORIOS / 78m² (69m²+9m²)

3 DORMITORIOS / 117m² (102m²+15m²)

ALTURA MÁXIMA: PB + 20 (+66m)

PRO.CRE.AR

Superficie: 1,2 Ha.

Tipología: **TIRAS + TORRES**

Viviendas:

1 DORMITORIO / 56m²

2 DORMITORIOS / 89m² (62m²+27m²)

ALTURA MÁXIMA: PB + 7 (+24m)

PRO.CRE.AR

Superficie: 3.3 Ha.

Tipología: **PLACAS + TORRES**

Viviendas:

1 DORMITORIO / 40m² (38m²+ 2m²)

2 DORMITORIOS / 64m² (62m²+2m²)

DUPLEX 2 DORMITORIOS / 64m²

(62m²+2m²)

ALTURA MÁXIMA: PB + 8 (+27m)

MIO + PECAM

Superficie: 14 Ha.

Tipología: **VIV. INDIVIDUAL + TORRES**

Viviendas:

MONOAMBIENTE / 25m² (+23m²)

1 DORMITORIO / 48m² (+25m²)

2 DORMITORIOS / 66m² (+26m²)

3 DORMITORIOS / 80m² (+40m²)

ALTURA MÁXIMA: PB + 30 (+100m)

Como otra manera de aproximarnos al sitio, analizamos los desarrollos urbanísticos actuales que fueron (y están) siendo construidos en cercanías del área a intervenir.

Podemos visibilizar 4 grandes conjuntos habitacionales dentro de la ciudad, que se diferencian entre sí primero y principalmente por sus medios de gestión y el rol del Estado dentro de la planificación de estos desarrollos, pero también en cuanto a tipologías edilicias, relaciones con la ciudad y el entorno, articulación de espacios colectivos y formas de apropiación del suelo.

Este análisis también nos ayuda a comprender para qué tipo de sectores debemos plantear nuestra propuesta, cuáles son las variables tipológicas y formas de habitar y también de qué manera podemos relacionarnos con el contexto existente.

MICRO
EL REMANSO VALERIO

REMANSO VALERIO

HISTORIA Y ACTUALIDAD

El barrio se ubica sobre el terreno que ocupaba en 1872 el horno cementero Furth, el primer horno cementero de Latinoamérica, que luego en 1877 se trasladaría a Buenos Aires. En la década de 1880, una firma francesa compra los terrenos y construye un muelle para la carga de barcas.

Con el paso del tiempo el sector fue degradándose, hasta principios de los años '30 cuando los primeros isleños arriban al sitio para poder comercializar los pescados y posteriormente asentarse y habitarlo.

Hacia fines de los '50 y comienzos de los '60 se consolida en el sector que hoy ocupa la rotonda del puente Rosario - Victoria. Muchos pescadores escapando de las crecidas se asentaron donde hoy es el barrio. Entre las décadas de los '80 y '90, y luego de incansables luchas, los propios vecinos crean una cooperativa de vivienda para poder apoderarse de los terrenos y se encargan de la provisión de servicios (como luz y agua) y de la creación de los equipamientos necesarios (como dispensario y jardín de infantes) además de la inauguración del 'Cristo Pescador', una estatua que está fuertemente enraizada a la identidad del lugar y que protege a los pescadores en su extensa jornada laboral.

La comunidad de pescadores ha tenido que pasar por varios intentos de desalojo a lo largo de su historia. Una de ellas fue sobre fines de 1998 cuando se le dio luz verde a un desarrollador privado para construir entre otras viviendas, un hotel y un centro comercial y ubicar a los vecinos del Remanso Valerio en la zona oeste de la ciudad, completamente alejados de su hábitat y de su principal herramienta de trabajo: el río.

Luego de muchas idas y venidas, entre ordenanzas y acampes, entre desalojos y resistencia, el barrio recibe el mejorado en algunas calles, una escuela primaria, y un centro de salud además de un puesto de vigilancia de la policía de la provincia, atrayendo así también a muchas familias nuevas hacia principios de los 2000, hito que marcó una fragmentación local entre los viejos habitantes y los nuevos asentamientos en los cuales se generan climas de inseguridad y hostilidad.

Hacia el 2017, con la construcción del Parque de la Cabecera y la traza de Av. Los Plátanos hubo otro intento de desalojo en el cual algunas familias consensuaron su reubicación en otros sectores de la ciudad. El principal proyecto del ECOM sobre el sector "Parque Habitacional Baigorria - Plan de vivienda para sectores medios" si bien habla de una rehabilitación en el sector, no deja en claro cuáles son las intervenciones a realizar, ni qué pasará con las familias, mucho menos contempla el sector en sus imágenes proyectuales.

Si bien en el último tiempo se realizaron más mejoras de calles y dotación de equipamiento, la historia del Remanso Valerio es una historia de autogestión vecinal, constituyéndose de forma espontánea según las necesidades del momento, casi sin apoyo gubernamental, pero con una fuerte identidad. Identidad que lo sostiene y que es a la vez su herramienta de lucha frente a la especulación de algunos actores inmobiliarios que, desde la construcción del puente hacia acá, mantienen en vilo a la comunidad.



Foto: Julieta García - "En esta orilla"

La gentrificación es un proceso de transformación urbana que implica la revalorización de un barrio históricamente excluido u otros territorios de similares características que van adquiriendo importancia, “con el fin de cambiar su perfil” y atraer a pobladores de alto poder adquisitivo, provocando la expulsión o desplazamiento de sus históricos habitantes (por encarecimiento de viviendas, servicios públicos, alimentos, etc.) Estos emprendimientos especulativos son impulsados por corporaciones empresariales y proyectos inmobiliarios que compran propiedades a bajos precios, invierten en infraestructura y provocan una progresiva mejora urbana en beneficio de una elite. Este proceso se da a escala global y es posible caracterizarlo a partir de una serie de pasos que definen su avance.

La mayoría de las ciudades latinoamericanas se encuentran desde hace décadas ante un fenómeno de pobreza urbana creciente, con un desarrollo urbano que se genera difuso y fragmentado aumentando la segregación social y la separación física. La instauración de paradigmas económicos recesivos desentendidos de sus consecuencias sociales vigentes aun reinstaladas las democracias, confluyeron en la destrucción paulatina de las herramientas públicas con que nuestras sociedades habían enfrentado tradicionalmente el tema de la pobreza y la exclusión urbana.

La crisis de los "estados de bienestar" impulsados desde mediados del siglo pasado en la mayoría de nuestros países, y la imposibilidad de su restauración en contextos más complejos y diversos que aquellos que posibilitaron su construcción, requieren hoy la formulación de nuevas políticas públicas, capaces de encauzar y potenciar los esfuerzos de nuestras sociedades por superar las desigualdades.

La gentrificación no es un proceso espontáneo, sino que suele ser fruto de emprendimientos especulativos, generalmente promovidos por grandes grupos inmobiliarios y entidades de crédito, ya que requieren de grandes inversiones para llevar a cabo la compra y rehabilitación de una gran cantidad de propiedades. Así, la respuesta contra la gentrificación no es sencilla, pero siempre pasará por la regulación y el cumplimiento de la planificación urbana y los instrumentos normativos y financieros de la ciudad.

Algunos ejemplos de estas medidas ya han sido utilizados, como la creación de incentivos fiscales para aquellos proyectos que consideren la construcción de vivienda para las familias residentes en la zona.

Esto es, planificar la ciudad de forma que se aumente la complejidad de cada barrio, aumentando la diversidad y mixtura de usos, rentas y funciones urbanas. De este modo, se consigue una mayor cercanía a las actividades y los servicios básicos, generando un mayor número de desplazamientos que pueden realizarse a pie y en bicicleta y concentrando los desplazamientos que pueden ser cubiertos por los diferentes modos de transporte público fuera de esta área. Además, este modelo no debe ser exclusivo de las zonas centrales, sino extenderse por toda el área metropolitana, incluidos los municipios periféricos.



Fuente: Laboratorio de Cartografía Crítica - Medellín

¿CÓMO PODEMOS MEJORAR ESTE SECTOR?

La historia de la ciudad es la de su espacio público. Las relaciones entre los habitantes y el poder y la ciudadanía se materializan, se expresan en la conformación de las calles, las plazas, los parques, los lugares de encuentro ciudadano, en los monumentos.

La ciudad entendida como sistema de redes o de conjunto de elementos tanto calles y plazas como infraestructuras de comunicación, áreas comerciales, equipamientos culturales, es decir espacios de uso colectivo que debido a la apropiación progresiva de la gente permiten el paseo y el encuentro, ordenan cada zona de la ciudad y le dan sentido, son el ámbito físico de la expresión colectiva y de la diversidad social y cultural. El espacio público es el espacio principal del urbanismo, de la cultura urbana y de la ciudadanía. Es un espacio físico, simbólico y político.

Consideramos elemental la dotación de los servicios faltantes (gas natural, desagüe cloacal) así como también la regularización y el mejoramiento de aquellos que están provistos (luz eléctrica, agua, recolección de residuos).

Proponer un parcelamiento para regularizar la situación dominial de los habitantes, y el completamiento de los lotes con las viviendas que deben, según relevamiento, reubicarse. Que esta reubicación se de dentro del sector, para que las familias puedan mantener sus formas de vida y sus trabajos.

Por último, entender que la construcción de una nueva rambla costera accesible a toda la ciudadanía, la ejecución de veredas y el mejorado de calles promoverá un aumento en la calidad del espacio público del sector, no solo mejorando la calidad de vida sino también las comunicaciones entre vecinos, otorgando vitalidad al sector y desmitificando las cuestiones de inseguridad que se arrastran desde antaño.



"Hablar de 'la calle' significó para mí, desde muy pequeño, todo aquello que estaba fuera de mi casa.

Salir a la calle en mi niñez podía significar, literalmente, salir a jugar en la calle una reta de frontón, de fútbol o de tochito, según el deporte que en esos momentos estuviera de moda, o ir al mercado, a la iglesia o al parque. Comentó lo anterior sólo para establecer un antes y un después y plantear las preguntas de cómo y por qué la calle dejó de ser considerada en nuestra percepción como parte del espacio público.

De manera casi imperceptible, como tantas cosas que nos ocurren en la vida, nuestra percepción de lo que llamamos 'calle' fue cambiando, cuando actualmente escuchamos o leemos en los medios hablar de los acontecimientos que ocurren en 'la calle' -principalmente crímenes, robos o hechos de tránsito- nos remitimos a la calle como ese espacio de caos y conflicto por donde desearíamos no tener que pasar y no a ese espacio vital, accesible, de convivencia y de encuentro que debería caracterizar a los espacios públicos.

Y esto que pudiera parecer una simple precisión en el lenguaje no es sino un reflejo en nuestra forma de nombrar las cosas ante la nada trivial ni casual transformación que han experimentado nuestras ciudades así como de las consecuencias negativas para quienes vivimos en ellas."

"Si puedes cambiar una calle, puedes cambiar el mundo".
Janette Sadik-Khan "Street Fight". 2016

Sup. Aproximada: 95.000m²
Sup. Libre: 60.000m²
Techos: 250
Familias: 320

● EQUIPAMIENTO

1. Puesto de venta de pescados
2. Cancha de Bochas
3. Escuela Primaria
4. Comedor / Salón de uso vecinal
5. Cooperativa de vecinos
6. Centro de Salud

● COMERCIOS

- CALLES DE TIERRA
- CALLES CON MEJORADO
- PASOS PEATONALES ABIERTOS



En esta porción de territorio observamos como de manera irregular la red de media tensión llega hasta el punto neurálgico para luego repartirse en condiciones extremadamente precarias a lo largo de todo el barrio. La provisión de gas natural no es un servicio que el barrio posea por lo tanto la utilización de artefactos es por intermedio de garrafas.

Tanto la red de agua como el servicio cloacal rodean el sector pero no lo sirven, dando lugar a repensar de qué manera se puede dotar al Remanso Valerio con todos los servicios disponibles. Con respecto al transporte público, la oportunidad se presenta para que los colectivos ingresen a través de un nuevo trazado y el mejorado de calles, asimismo el servicio de taxis y deliverys que solo operan hasta el Cristo Redentor.

El siguiente esquema ilustra a modo de mapa social tres condiciones de infraestructura que fueron relevadas de las viviendas del barrio y que evalúan las condiciones de habitabilidad y espacialidad de las mismas.

- **NIVEL MÁXIMO**
Se observan las condiciones de habitabilidad más precarias. Cerramientos mixtos, cubiertas simples, en algunos casos sin sanitario. Los principales medios de transporte son tracción animal y motocicleta.
- **NIVEL MEDIO**
Viviendas con mejores resoluciones constructivas, cerramientos sin revocar. Espacios determinados: Galería, cochera para vehículos, patio. Límites menos difusos.
- **NIVEL MÍNIMO**
Primeros asentamientos. Se observan condiciones de habitabilidad óptimas. Cerramientos revocados y en su mayoría con terminación. Presencia de vehículos terrestres. Límites correctamente delimitados. Corresponde también a los pocos equipamientos de carácter que posee el barrio.





- **PELIGRO DE DERRUMBRE**
Se reubican 20 viviendas sobre cota alta con peligro de derrumbe al tener una estructura poco resistente
- **RIESGO DE INUNDACIÓN**
Se reubican 13 viviendas en la cota más baja, pudiendo mantener su lugar pero levantando el nivel y creando una estructura que permita no inundarse cada vez que crezca el Río Paraná.
- **NUEVO PROYECTO URBANO**
Se reubican 36 viviendas que, además de encontrarse disgregadas, se interponen en el nuevo proyecto urbano, tanto en las calles como en las nuevas manzanas. Vale destacar que el 100% de las viviendas detectadas, van a reubicarse dentro del tejido del mismo barrio.

EL ACUERDO POR LA URBANIZACIÓN DE LAS VILLAS

1. Las villas deben ser integradas urbanística y socialmente al resto de la ciudad. La ciudad debe integrar a sus villas, urbanística y socialmente, revertir toda situación de segregación y garantizar el cumplimiento efectivo de derechos actualmente reconocidos en nuestro país.

2. La urbanización debe realizarse siempre con participación vecinal. El diagnóstico, planificación y ejecución de las políticas de urbanización debe profundizar la democracia en las ciudades, garantizando la participación activa de los habitantes de cada barrio en las decisiones.

3. La urbanización involucra la provisión de infraestructura y equipamiento equivalente a la del resto de la ciudad.

La infraestructura urbana, de servicios y el equipamiento deben asegurar la integración física y social al entorno urbano, garantizando el acceso adecuado a los servicios públicos domiciliarios, espacios de uso común y establecimientos educativos y de salud.

4. La urbanización implica radicación: no podrá incluir desalojos forzosos ni relocalizaciones fuera del barrio. La Constitución y numerosas leyes y obligan a los Estados a garantizar el acceso a una vivienda digna. Los desplazamientos poblacionales son inaceptables en villas y asentamientos.

5. La urbanización incluye el mejoramiento de las viviendas para garantizar estándares de habitabilidad adecuados. El mejoramiento de las viviendas y los acondicionamientos habitacionales deberán considerar las diferentes condiciones sociales y económicas de cada una de las familias, la participación en el desarrollo y ejecución de las obras, la elección de los materiales, la mano de obra, etc.

6. La urbanización supone la seguridad en la tenencia y la regularización dominial de las viviendas. La permanencia segura de las familias de villas resulta una acción de fundamental importancia, generando la estabilidad necesaria para el desarrollo de proyectos individuales, familiares y colectivos.

7. La urbanización requiere de un abordaje adecuado para la solución de la problemática habitacional de los inquilinos. Resulta imprescindible generar relevamientos sistemáticos sobre las condiciones de vida y la cantidad que representan estos grupos particularmente vulnerables que habitan en los barrios. A partir de esta información es necesario realizar diagnósticos que permitan conocer con precisión las distintas situaciones que afectan a este sector de la población de las villas.

8. La urbanización debe ser también integración sociocultural y socioeconómica. La integración socio-cultural implica combatir todo tipo de discurso y acción discriminatoria hacia las villas y su población, desarticular estigmas y favorecer la integración, reconociendo a los habitantes de estos barrios en su calidad de ciudadanos.

9. La urbanización implica garantizar el derecho a una seguridad democrática y el acceso a la justicia. La mayoría de las personas que habitan en villas encuentran importantes obstáculos y dificultades (barreras económicas, lejanía de los centros de atención, desconocimiento de derechos, etc.) para acceder a la justicia. El acceso a la justicia es un derecho humano cuyo incumplimiento impide el goce de otros derechos, por lo que resulta indispensable el fortalecimiento del trabajo que realizan las diferentes agencias estatales y su coordinación.

10. La urbanización deberá ser sustentable en el tiempo e integrar la dimensión ambiental. Es fundamental que se introduzcan en la definición de las políticas a desarrollar previsiones respecto al crecimiento poblacional y urbano, de forma de anticiparse a necesidades futuras, tanto como sea posible.

El "Acuerdo por la Urbanización de las Villas - Diez puntos por la integración socio urbana de los asentamientos-", es una iniciativa de la que forman parte organizaciones sociales, ONG's, instituciones públicas y académicas, referentes y vecinos/as, con el objeto de lograr un amplio consenso sobre la necesidad de urbanizar las villas, y las condiciones en las que se deben llevar adelante estos procesos, con miras a que los/as habitantes de las villas vean garantizados sus derechos en condiciones de igualdad que los/as del resto de la ciudad.

El objetivo es el de revertir la segregación social y promover la integración urbana, para lo cual es necesario impulsar políticas públicas que contemplen a los habitantes de las villas y les garanticen los mismos derechos que al resto de los habitantes de la ciudad.



Fuente: <https://acuerdoporlaurbanizacion.org/>. Año 2016

OBJETIVOS

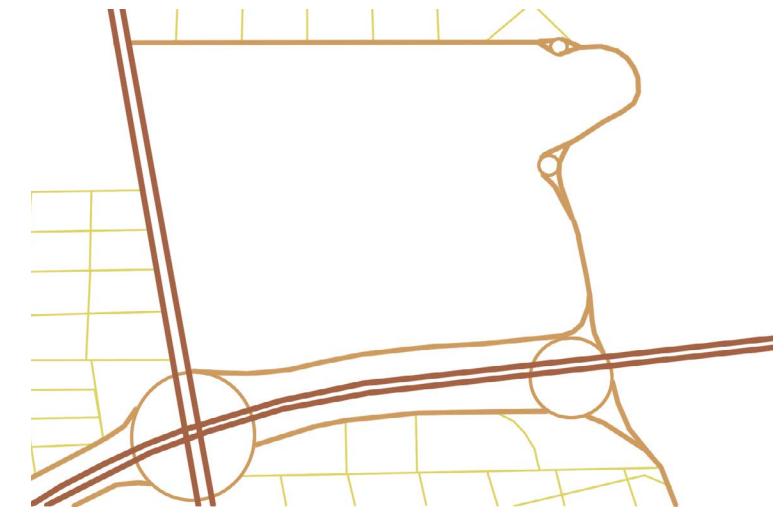
GENERALES Y PARTICULARES

DIAGNÓSTICO GENERAL Y PREMISAS

Granadero Baigorria tiene una superficie de 12.000 km², en la cual conviven 45.000 habitantes, dando una densidad poblacional de 2697 habitantes por km².

En este sitio encontramos la oportunidad tanto, en su posicionamiento frente al río, como en la reconstrucción y ordenamiento de un perfil ribereño, así como en la potencialidad de usos para el futuro desarrollo de la ciudad y todo el corredor norte, en respuesta a la restringida oferta de espacio público de calidad que percibimos en proximidades al sitio.

Gran parte de la barranca y los terrenos volcados hacia el río están conquistados por privados, ya sean residenciales como de esparcimiento de diversas instituciones, reduciendo el acceso de la mayoría y fragmentando la costa.



En cuanto a infraestructura urbana, podemos notar que la falta de sistema de desagüe cloacal afecta a la gran mayoría de la población, no así con los demás servicios como luz y gas natural, que llegan a más del 90% de los habitantes.

Un dato a tener en cuenta es la ausencia de servicios en el sitio a intervenir, dotado sólo de luz eléctrica en condiciones deplorables.

El transporte público en Granadero Baigorria es prestado por 2 líneas urbanas y algunas interurbanas, que al circular sólo por la RN11, tienen un alcance mínimo y la mayoría de los usuarios deben caminar largas cuadras para acceder.

OBJETIVOS GENERALES

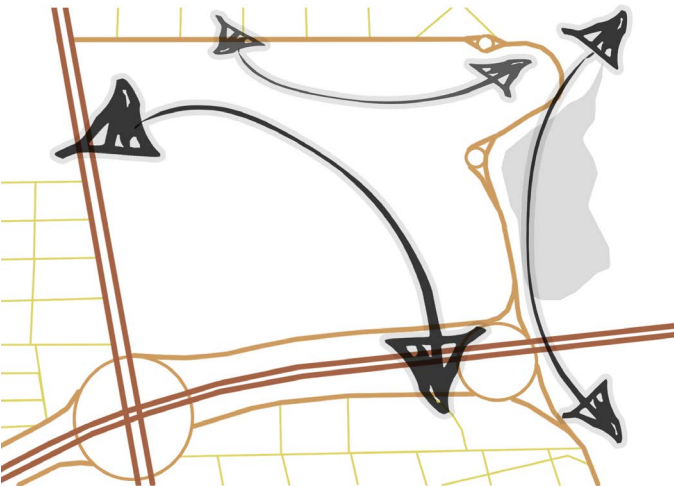
Entender la **CIUDAD** como un todo de interrelaciones entre sus habitantes y los espacios físicos que la conforman.

OBJETIVOS PARTICULARES

Intervenir el **SECTOR** de una manera consciente y ordenada.

ESTRATEGIAS

Aumentar el sistema de **CONEXIÓN** entre ambas ciudades, generando un completamiento que permita difuminar el límite geográfico.



OBJETIVOS GENERALES

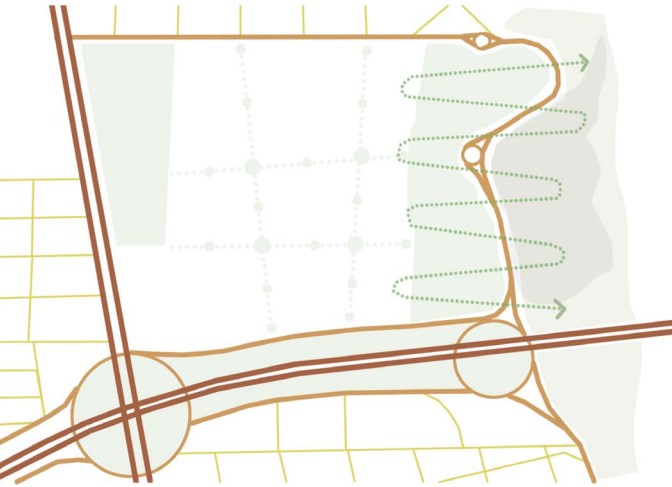
Recuperar el valor del **ESPACIO PÚBLICO** como espacio principal del urbanismo, de la cultura urbana y de la ciudadanía.

OBJETIVOS PARTICULARES

Producir un **PLAN DE GESTIÓN** que permita la realización del proyecto en tiempo y forma.

ESTRATEGIAS

Ubicar estratégicamente el **EQUIPAMIENTO** para articular el tejido formal nuevo con el tejido informal existente.



OBJETIVOS GENERALES

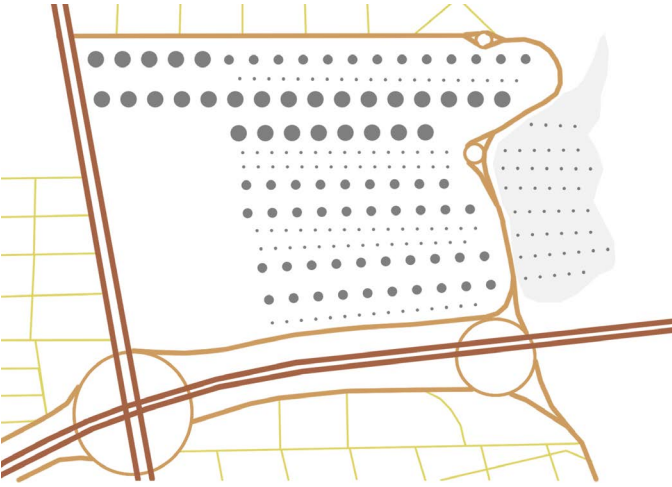
Fomentar la creación de un nuevo **CENTRO URBANO** donde la mezcla de usos y formas constituyen su riqueza.

OBJETIVOS PARTICULARES

Trabajar estratégicamente la **DENSIDAD**, con herramientas que enriquezcan el sector.

ESTRATEGIAS

Plantear un **TEJIDO** continuo, que incluya una red de espacios públicos que acompañen las transiciones en cada sector.



OBJETIVOS GENERALES

Alentar el **ACCESO A LA VIVIENDA** para todos los ciudadanos acompañados y apoyados por el Estado.

OBJETIVOS PARTICULARES

Entender para quienes van a ser destinados los futuros **HABITAT** y cada uno de sus requerimientos.

ESTRATEGIAS

Destinar una porción de suelo a sectores privados, que permita obtener **INGRESOS** para la realización del proyecto.





PROPUESTA
ÁREAS DE ABORDAJE

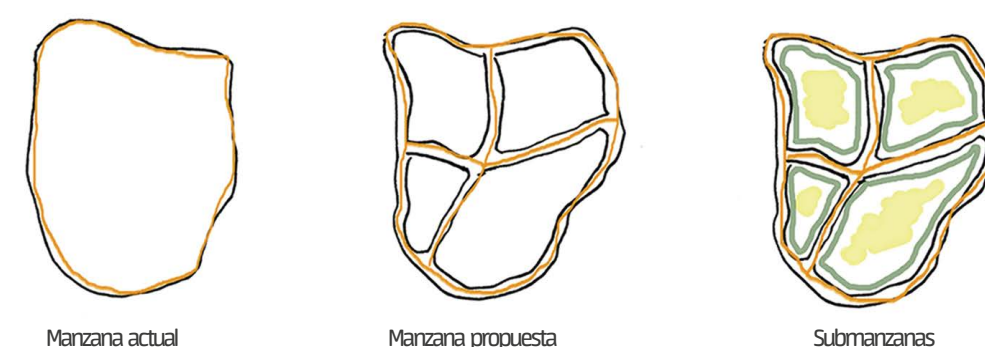
1. EL REMANSO VALERIO Y EL NUEVO BORDE COSTERO

2. LA NUEVA URBANIZACIÓN

3. LAS HERRAMIENTAS DE GESTIÓN

Dentro del asentamiento encontramos un trazado orgánico que dificulta algunos accesos. Así todo, el ordenamiento ha respetado cierta lógica de emplazamiento, con lo cual la línea de edificación respeta el trazado de estas calles.

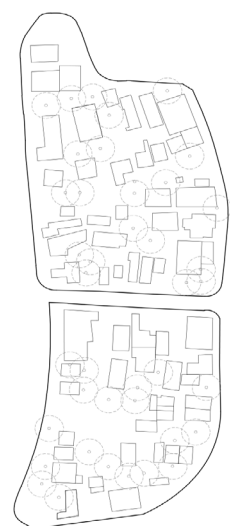
La manera en la que está propuesto el loteo es confusa, producto de un asentamiento espontáneo que fue dándose por las crecidas del río como se dijo anteriormente en el análisis. Es por esto que proponemos en una primera etapa, contribuir al ordenamiento del barrio, materializando los **accesos** para que dejen de ser solamente pasos de servidumbre y mejorando así la circulación en la manzana.



Tomando como punto de partida esta cuestión de regularización, surge la idea de aprovechar esos pasos de servidumbre en las manzanas, para crear submanzanas, que consoliden los bordes y que estén relacionadas entre sí a través de un patio. Es decir, dividir a la manzana para poder tener más control sobre ella, mejor conexión a escala barrial y poder mantener la misma forma de apropiación de los espacios, pero en este caso desde una visión piramidal que va desde lo más público, a lo privado, a lo semiprivado y viceversa.

Este patio además de contribuir a la calidad del espacio público, puede servir para la instalación de infraestructura compartida entre la manzana, como ser calefones solares, postes de luz, etc.

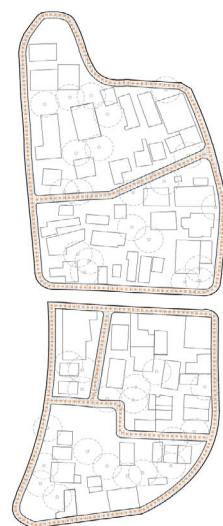
Cada vivienda mantiene su jardín de ingreso que puede tener una función más abocada a lo relacionado con los trabajos de los pescadores (armado de redes, lavado de lanchas, etc) y un patio compartido como esparcimiento, contribuyendo a la cohesión, y brindando también un mayor control de los niños al estar ubicado en el núcleo de la manzana.



ESTADO ACTUAL

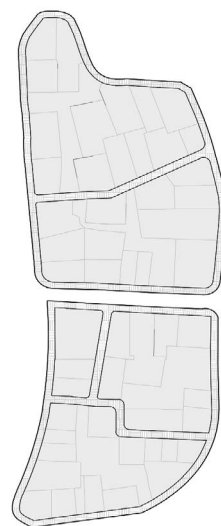
Manzanas espontáneas, con un ordenamiento aleatorio. Sin división de parcelas. No existe regularización dominial de los habitantes del asentamiento. La apertura de nuevas veredas internas y la formalización de la vereda como espacio público fundamental son el puntapié inicial de la reconversión del barrio Remanso Valerio.

AREA TOTAL: 6980m²
AREA VIVIENDAS: 1815 m²
FOS: 0,26



VEREDAS Y SUBMANZANAS

Tanto la formalización de la vereda como la división de la manzana posibilitan que cada vivienda cuente con su jardín de ingreso, que en algunos casos puede tener una función más abocada a todo lo relacionado con los trabajos de los pescadores (armado de redes, lavado de lanchas, etc) y establece además una mejor conectividad para el sitio al formalizar también los pasos de servidumbre.



PARCELAMIENTO

Como respuesta a la resolución de los límites de cada lote, se plantea un parcelamiento de cada submanzana previendo, además de que cada vivienda cuente con su jardín de ingreso, que se comunique a un patio interno y comunitario.



REGULARIZACIÓN

La regularización dominial da lugar a la aparición de lotes vacíos dentro del trazado aleatorio del barrio. Es ahí donde se encuentra lugar para que sean reubicadas dentro del mismo sector algunas familias en condiciones de inhabitabilidad, quedando cercanas a su entorno social y laboral, mejorando sus condiciones de infraestructura y saneamiento.



REUBICACIÓN

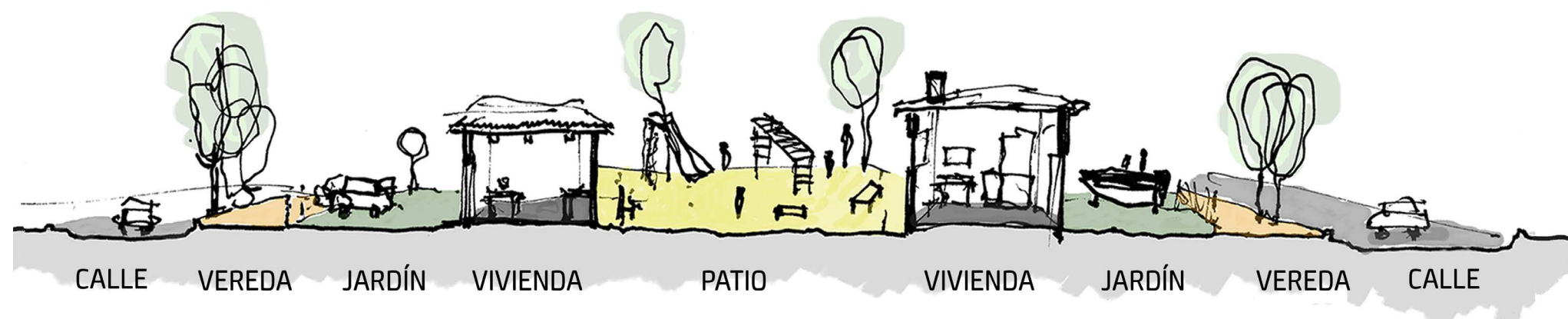
Como ya dijimos, la regularización dominial da lugar a la aparición de lotes vacíos dentro del trazado aleatorio del barrio y es en estos lotes vacíos que comienzan a ubicarse las viviendas en condiciones de inhabitabilidad para poder mantener la esencia de su hábitat.



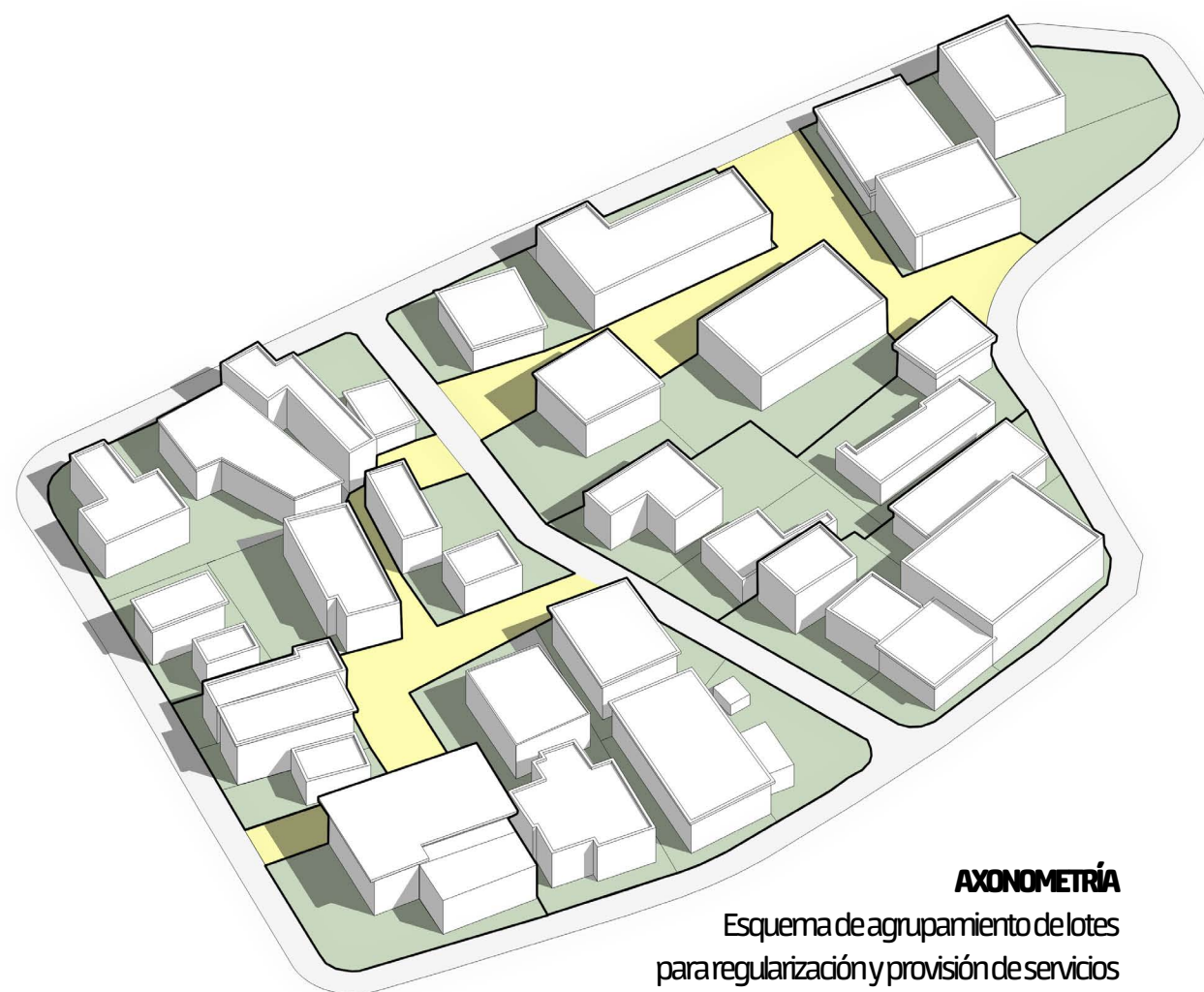
PATIOS EN SUBMANZANA

Este patio serviría como esparcimiento brindando también un mayor control de los niños al estar ubicado en el núcleo de la manzana y además de su rol recreativo, funciona como base para la instalación de infraestructura compartida entre la manzana, como ser postes de luz, postes de telefonía, desagües cloacales, calefones solares, etc.

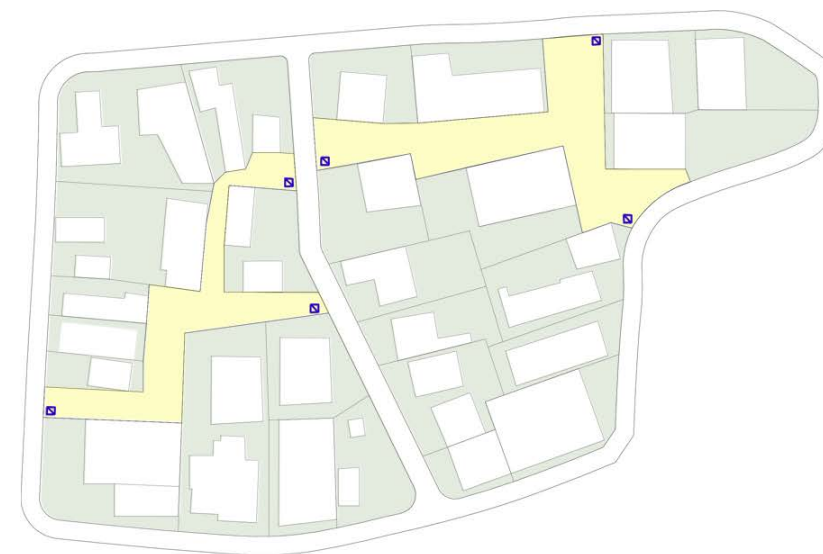
AREA TOTAL: 4895m²
AREA VIVIENDAS: 1965m²
FOS: 0,40



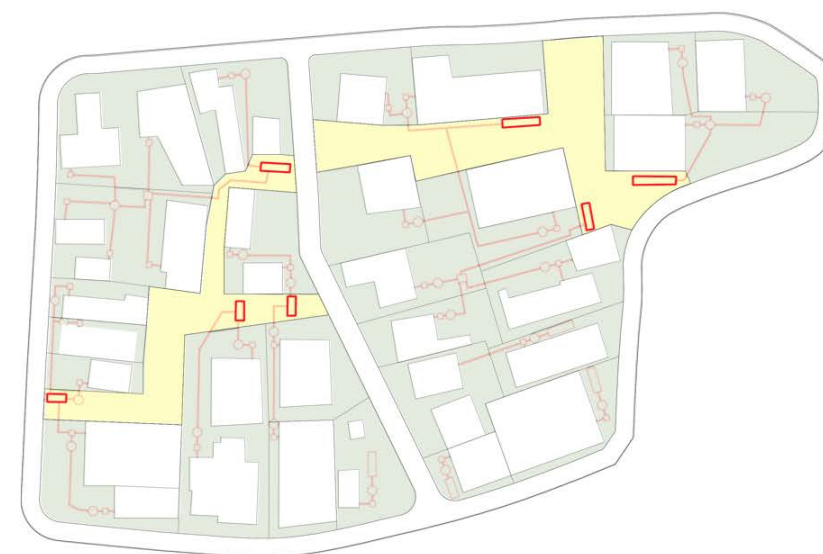
Esquema en corte de nuevas manzanas propuestas. Elaboración propia.



TELEFONÍA/INTERNET
6 armarios por manzana
Conexión cableada



SISTEMA CLOACAL
Biodigestores colectivos
Cámara de infiltración a colector en patio

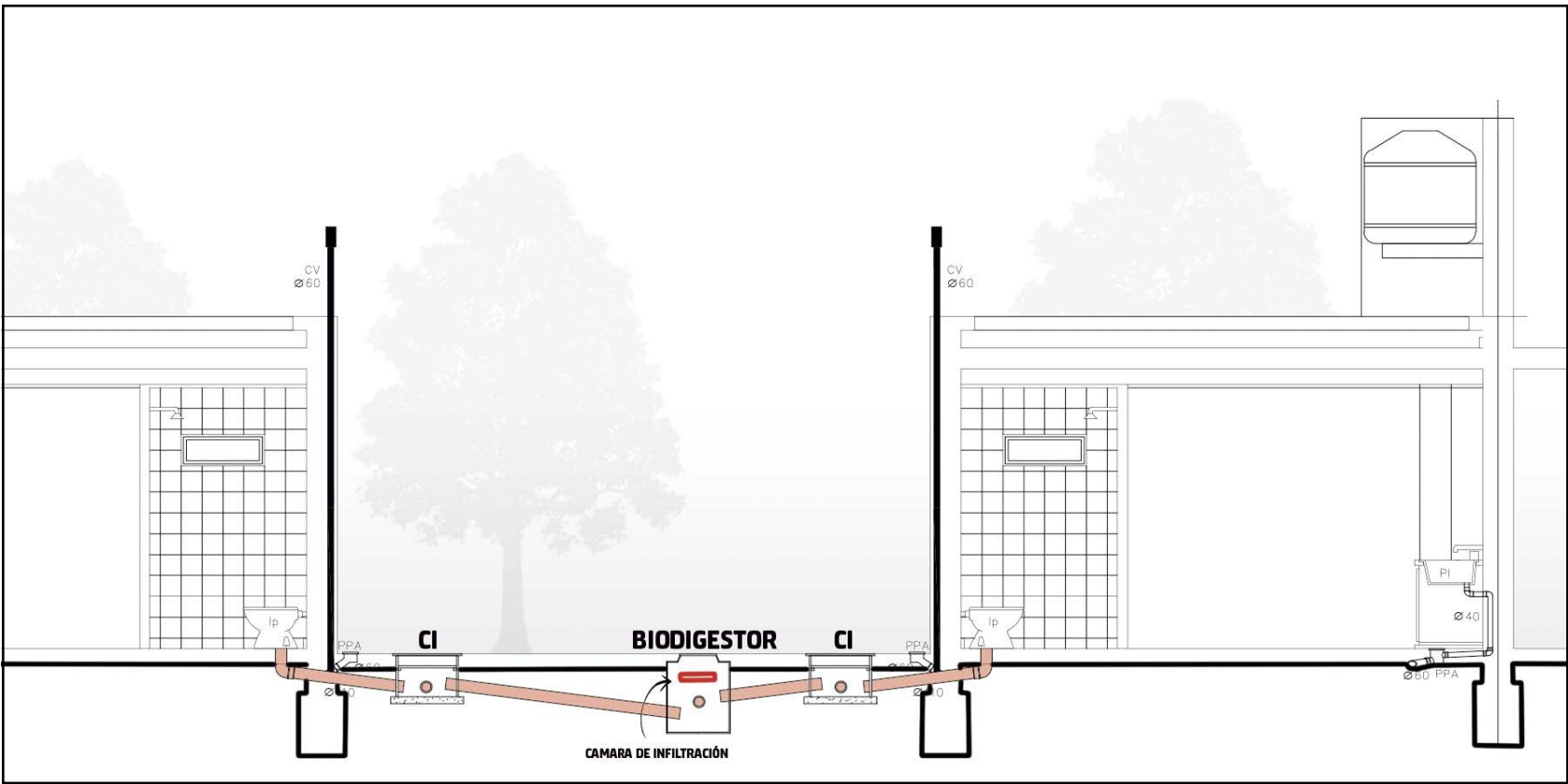


TENDIDO ELÉCTRICO
Regularización e instalación de postes en veredas. Estación transformadora de media tensión 36Kw/h





Planta. Biodigestores y Cámaras de infiltración según lotes.



Corte. Esquema de instalación de cámaras de inspección, biodigestores colectivos y cámaras de infiltración

Los problemas ambientales remiten a un tipo de desigualdad social dado que se concentran en forma desproporcionada en los territorios de mayor relegación social.

El riesgo ambiental que surge como resultado de la exposición de la sociedad a las amenazas de la dinámica terrestre y atmosférica, y a las acciones de agentes contaminantes y tecnológicos, impactan con mayor profundidad en la población de villas que en otras áreas urbanas.

La propuesta de rehabilitación surge de un diagnóstico integral, que se apoya en el estudio de la manzana a nivel urbano, y complementa el Plan Integral de Desagües que plantea el Plan Estratégico Rosario 2030.



SISTEMAS DE SANEAMIENTO
AMBIENTAL: PLAN INTEGRAL DE
DESAGÜES DE ROSARIO Y PLAN
DE RESILIENCIA DE ROSARIO

La mejora de la calidad de vida de la ciudadanía, garantizando un hábitat adecuado y seguro, y permitiendo el crecimiento urbano y económico, siempre estuvo presente como premisa en los proyectos estratégicos de los planes anteriores.

En este sentido, Rosario cuenta con un Plan Integral de Desagües que incluye las obras hidráulicas para todos los barrios de cada distrito de la ciudad. Junto a las obras complementarias realizadas a través del Plan Abre, construyó nuevos emisarios como el Aliviador III, el Conducto Vera Mujica, y los Emisarios 27 y 28, que son grandes inversiones provinciales para la evacuación de los excedentes hídricos del Arroyo Ludueña, dando solución a los problemas hidráulicos que presentaba un vasto territorio local y metropolitano.

Fuente: Rosario 2030-Plan Estratégico

El procedimiento se llevará a cabo mediante el relevamiento de cada una de las viviendas, evaluando sus condiciones y su estado actual.

Se preveen 3 etapas que se corresponden con cada artefacto a colocar:

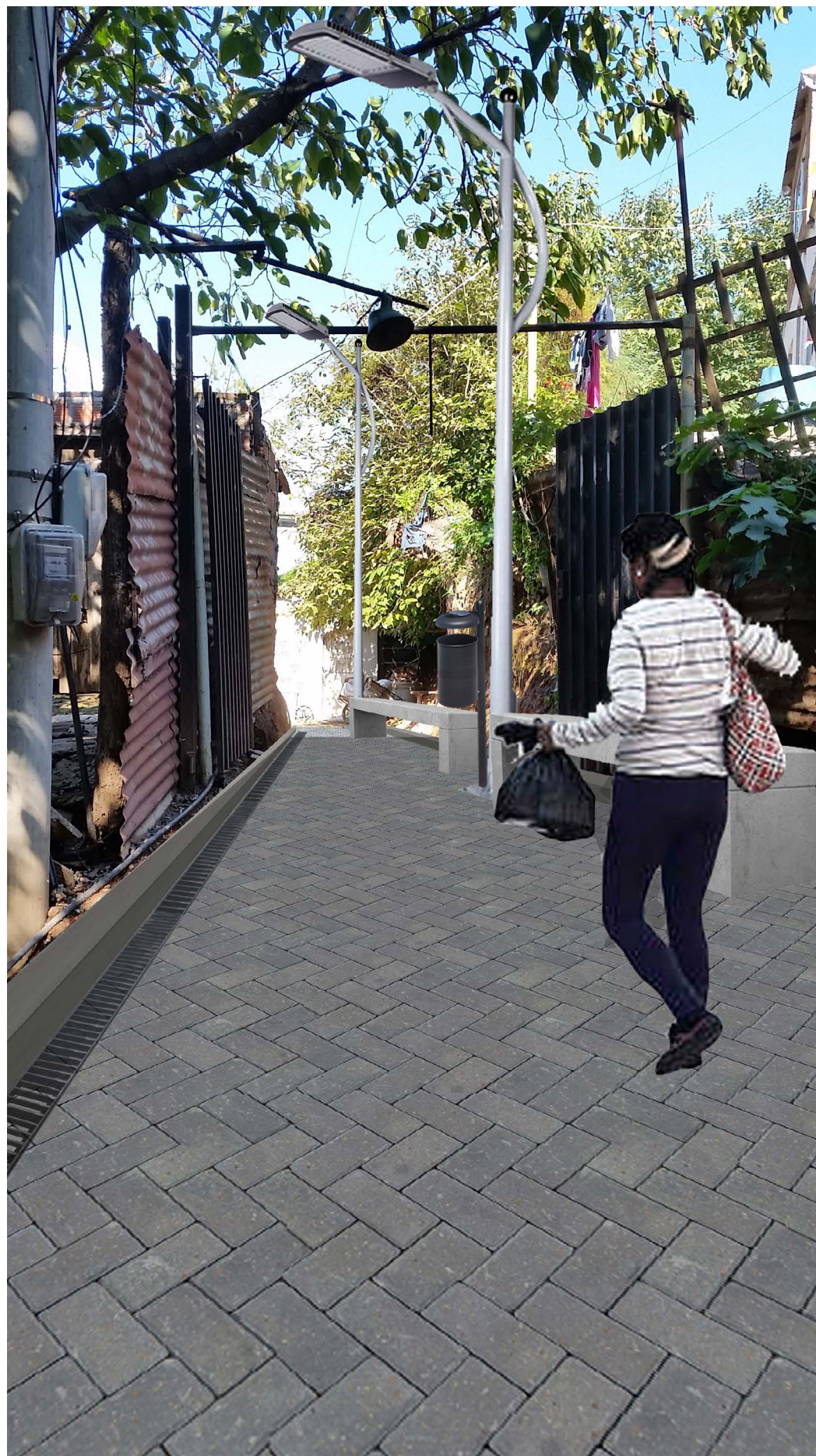
- Primera Etapa: Cámara de inspección y Biodigestor Rotoplast, retiene y digiere el material orgánico (los sólidos).
- Segunda Etapa: La cámara de Infiltración distribuye los líquidos en un área determinada del suelo.
- Tercera Etapa: El suelo, por debajo de las cámaras de infiltración filtra y completa la depuración del agua.

NUEVAS VEREDAS
1.560m de extensión
2m de ancho

NUEVOS PASOS
860m de extensión
2m de ancho

PAVIMENTACIÓN DE CALLES
680m de extensión
5m de ancho

DESAGUES CLOACALES
180 biodigestores
en lotes colectivos
de máximo 3 familias.





EL FRENTE COSTERO DE ROSARIO

El Frente Costero de Rosario ha pasado, en los últimos años, de ser un espacio privado, abandonado y degradado a convertirse en un paseo abierto al río y a todos los ciudadanos, con una calidad paisajística excepcional. La posibilidad de reutilización de antiguos equipamientos y la casi ininterrumpida continuidad lograda a lo largo de la costa fue producto del compromiso político de varios sectores con la ciudadanía y los claros lineamientos proyectados en el Plan Urbano de Rosario 2007/2017 (PUR) que se elaboró de manera simultánea a la revisión del Plan Estratégico de 1998, y está planteado como una plataforma normativa y de gestión urbana del Plan Estratégico PERM+10.

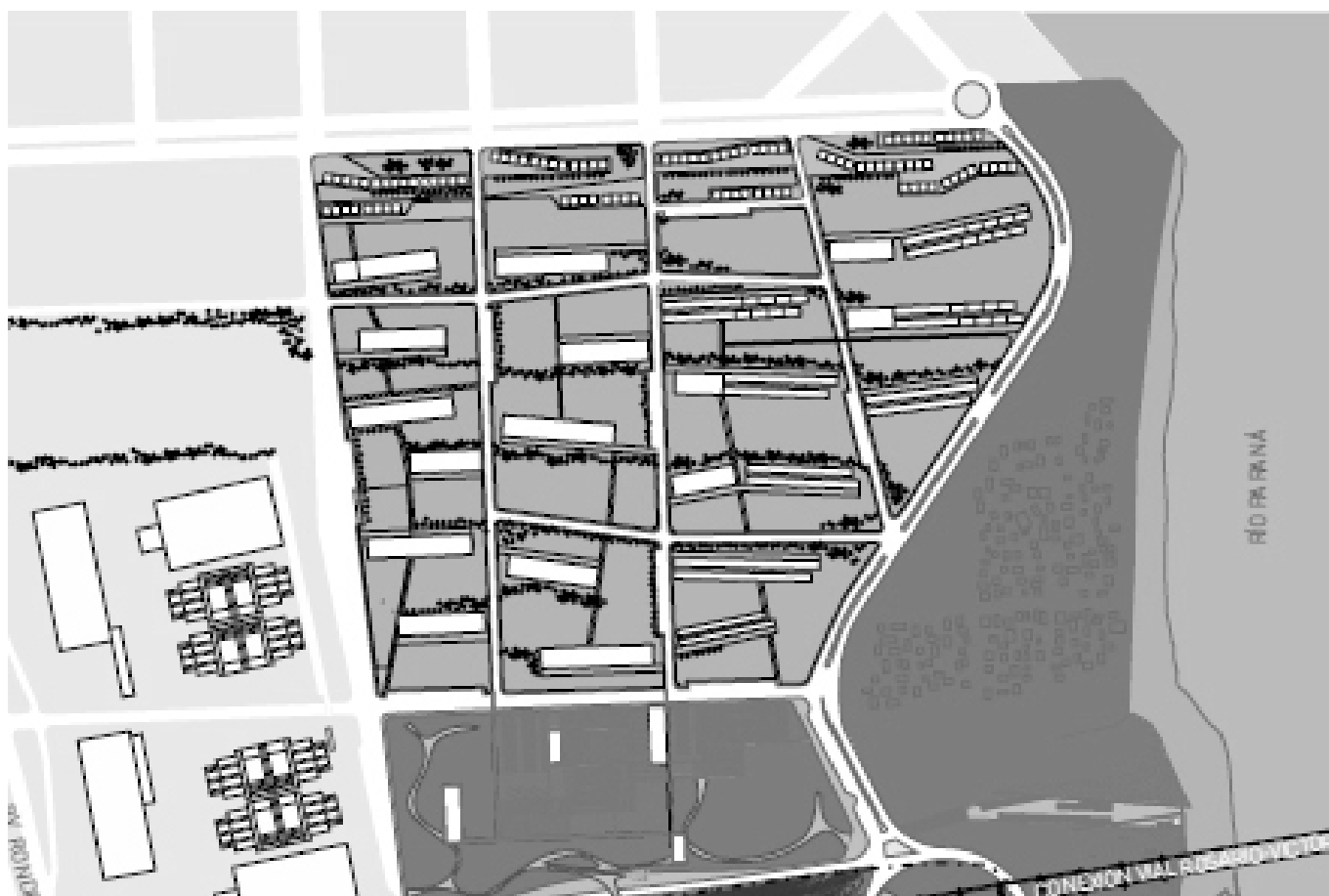
En torno al Frente Costero se han construido viviendas, centros culturales y de ocio, restaurantes, plazas y parques para el disfrute de ciudadanos y visitantes. Todo ello fue posible gracias a tres factores: la participación de amplios sectores de la ciudadanía en la definición de los planes de futuro; el liderazgo del gobierno municipal en la planificación y la gestión urbanística; y, la construcción de una base de confianza y entendimiento entre la municipalidad y los inversores privados, lo que permitió movilizar grandes recursos económicos para regenerar un área estratégica de la ciudad.

El proceso que se inició para transformar el frente costero fue similar al de muchas otras ciudades portuarias. Los vacíos urbanos que quedaron en los lugares liberados de las actividades productivas fueron identificados como espacios de oportunidad para la regeneración de la vida urbana junto al río. La tradicional vinculación entre la ciudad y el río, sintetizada en la idea de "ciudad-puerto", se modificó sustancialmente y apareció un nuevo espacio con la capacidad potencial de reconfigurar la vinculación entre la ciudad y su río: el **waterfront**, es decir, el 'frente de la ciudad sobre el agua' (extraído del Plan Estratégico Rosario 1998)

La incorporación de nuevos espacios culturales, recreativos, gastronómicos y deportivos, junto con la utilización favorable del río tanto desde lo productivo como desde lo paisajístico, los nuevos recorridos peatonales, vehiculares y náuticos, entre otras cosas, reafirman la voluntad del Plan de otorgar carácter público a la costa de Rosario.

En la zona norte del PUR se define entre otras cosas la construcción del Parque de la Cabecera y la extensión de la Av. Los Plátanos la cual actúa como conector N-S y atraviesa al barrio Remanso Valerio. El Parque de la Cabecera forma parte de un conjunto de parques metropolitanos propuestos en el PUR. Incluye en su desarrollo, entre otras cosas, la construcción de una planta potabilizadora, la generación de un parque público de 19ha con un criterio de preservación de la biodiversidad, programa de vivienda, etc.

Lo destacable para nosotros es el punto g) donde habla de **'la progresiva rehabilitación del barrio Remanso Valerio'** pero sin tanto énfasis en las acciones a realizar, ni sus herramientas ya que lo muestran como parte del mismo Parque.



Fuente: Plan Urbano Rosario - Capítulo III: Las Grandes Transformaciones



Fuente: Plan Urbano Rosario - Capítulo III: Las Grandes Transformaciones

PLAN URBANO LOCAL
GRANADERO BAIGORRIA

El PUL Granadero Baigorria propone, entre otras cosas, el desarrollo de un sistema eficiente de movilidad, la reconversión de la RN11, el ordenamiento de los sectores ribereños mediante planes especiales, la generación de nuevos accesos al río y la ampliación de la planta de Aguas (contigua a nuestro proyecto) junto con la construcción del acueducto.

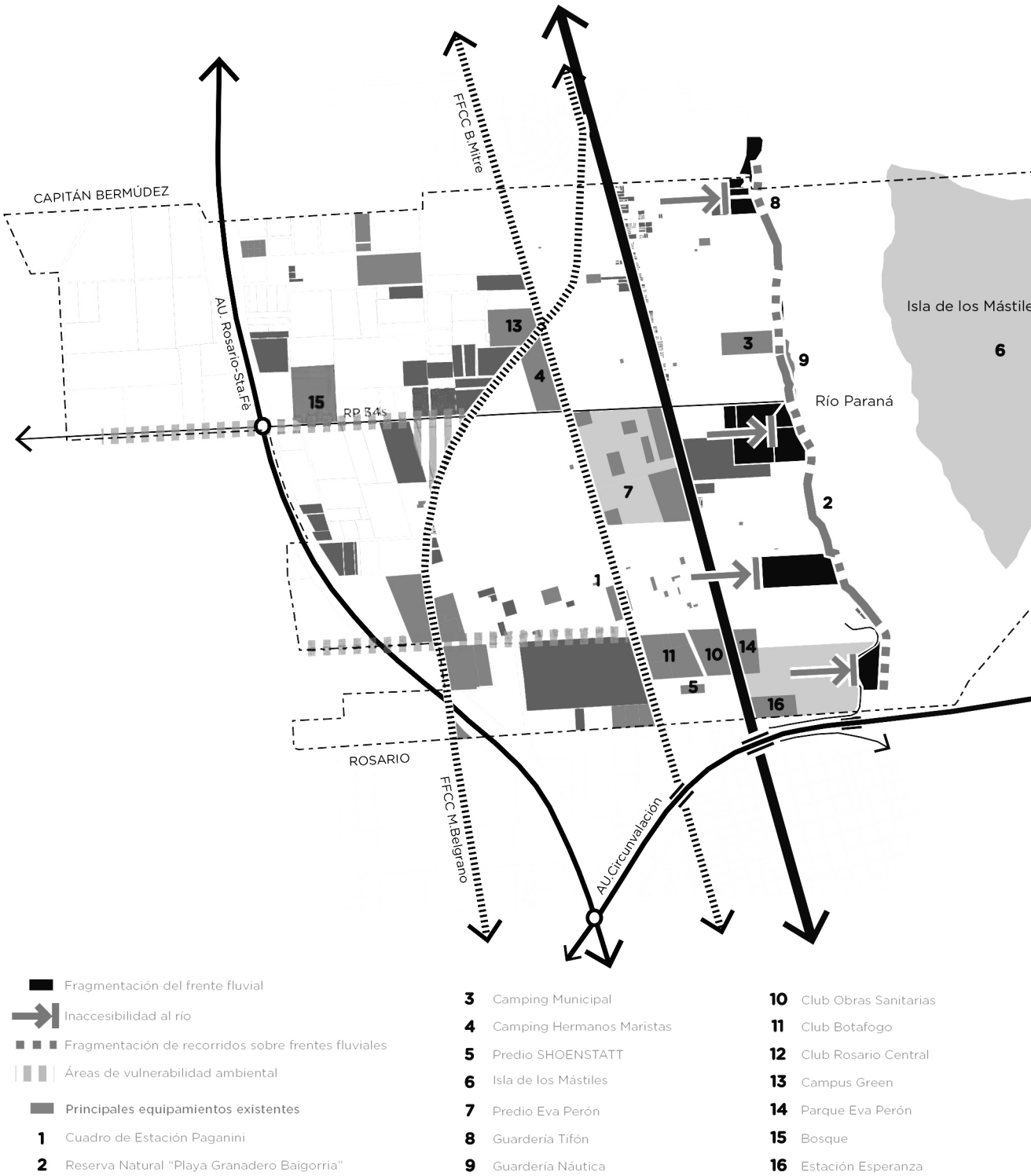
La ribera del Río Paraná en este sector se caracteriza como vimos por una barranca alta con bajadas puntuales que permiten el acceso a pequeñas playas y lugares (muy acotados) de contacto con el agua. Es una situación diametralmente opuesta a lo que vemos en la costa de Rosario, con lo cual se explica el interés del PUL por poner como prioridad la recuperación de accesos al Río Paraná.

Nuestro proyecto se hace eco de esta necesidad, manteniendo la conexión N-S iniciada en el Monumento Nacional a la Bandera de Rosario y planificando paseos peatonales tanto a nivel del Río con la nueva rambla, como a nivel de calle en la continuación de la Av. Los Plátanos. También se busca mejorar la circulación náutica, sobre todo para los habitantes del Remanso Valerio que actualmente se encuentran sin un muelle de amarre de embarcaciones, mejorando el aprovechamiento del río para su principal actividad económica: la pesca.

Otra de las principales estrategias de transformación del PUL es el desarrollo de un colector maestro de líquidos cloacales con la construcción de una planta de tratamiento en la ciudad de San Lorenzo. Sumado a la construcción de una nueva subestación de energía eléctrica a instalarse en un predio cercano al Remanso Valerio, contribuyen al desarrollo de nuestra propuesta en pos de que la dotación de servicios garantiza calidad de vida y combate la segregación social.

Nuevamente, encontramos un poco difusa la estrategia de **‘reorganización del borde ribereño’** en el PUL que plantea sin mayores especificaciones ‘el desarrollo de un plan de viviendas’ y la ‘apertura pública al río’ dentro del Remanso Valerio al que cataloga como un ‘asentamiento irregular’

Según el PUL, Granadero Baigorria presenta grandes potencialidades en torno a sus espacios libres, y algunos problemas como la fragmentación del borde ribereño que posibilita el acceso público solo en tramos acotados. Además de eso la vulnerabilidad ambiental debido a que la actividad industrial se encuentra imbricada con la residencia, generando un flujo de camiones que circulan en el área produciendo la saturación de la vías con lo cual se proyecta el ordenamiento de usos industriales en la planta urbana.

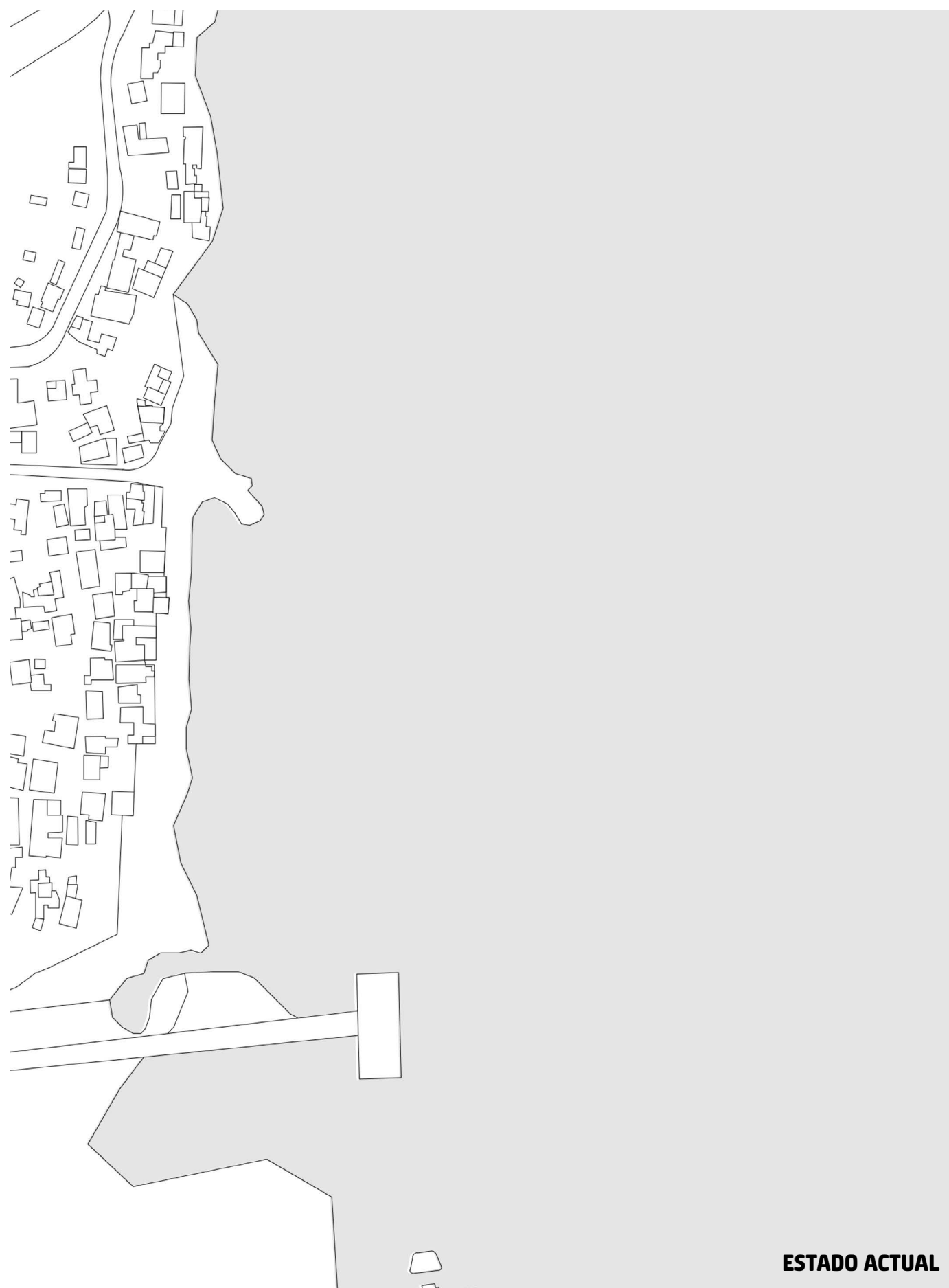


Fuente: Granadero Baigorria - 26 estrategias locales para un Plan Metropolitano

'Soy de la orilla brava,
del agua turbia y la correntada
que baja hermosa por su barrosa profundidad,
soy un paisano serio,
soy gente del Remanso Valerio,
que es donde el cielo
remonta vuelo en el Paraná.'

Oración del Remanso
Jorge Fandermole - Navega (2002)





ESTADO ACTUAL



EL BORDE COSTERO

PROPUESTA PARA LA NUEVA RAMBLA

La intervención contempla la construcción y formalización de un paseo costero que ofrezca además de equipamiento necesario para los vecinos del barrio, un nuevo frente urbano público que permita aprovechar el valor paisajístico del sector y resolver el problema de los amarres de embarcaciones.

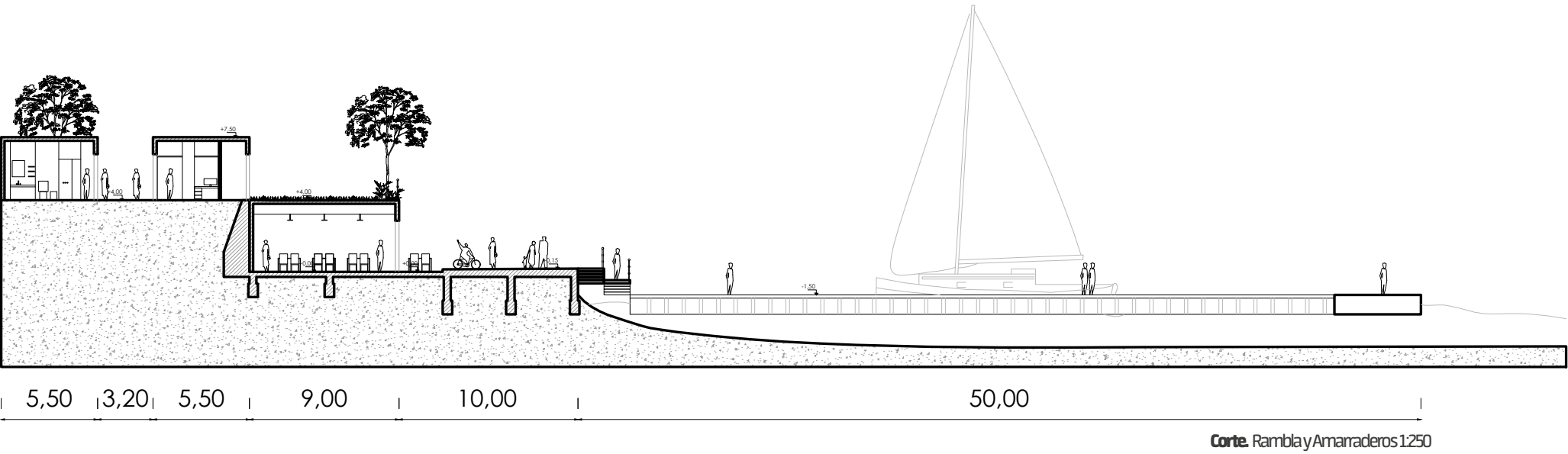
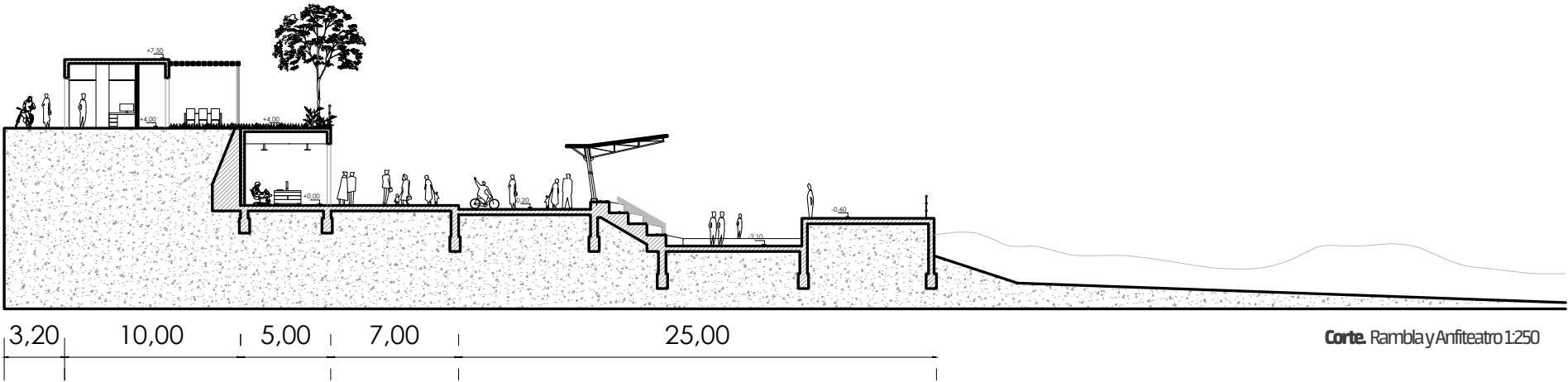
El Anfiteatro natural funciona como contención cuando la altura del río sobrepasa su nivel habitual y sirve como espacio de exposición, recreación y descanso. En el extremo norte, dos ascensores con capacidad para 10 personas dan cierre al paseo, salvando la cota más alta de nivel entre la barranca y el nivel de la rambla.

El equipamiento consta de:

- 1 BAÑOS PÚBLICOS
- 2 PESCADERÍA
- 3 CÁMARA FRIGORÍFICA
- 4 CASA DE CAMPING
- 5 OFICINA TURÍSTICA
- 6 COOPERATIVA DE PESCADORES
- 7 MUSEO DEL RÍO PARANÁ
- 8 BAR / RESTAURANTE
- 9 SUM

Las viviendas en condición de inundabilidad, ahora pasarían a formar parte de la cota +4m, manteniendo las condiciones paisajísticas y visuales.

INTERVENCIÓN





ESTADO ACTUAL



INTERVENCIÓN

"En la urbanización sin ciudad el espacio público es a la vez más necesario para favorecer la integración ciudadana y es más difícil de realizarlo eficazmente por lo menos a corto plazo. [...] Una forma habitual de vincular un barrio marginal a la ciudad, es generando un proyecto que dote al barrio de elementos de "centralidad", que marque simbólicamente el territorio, le de visibilidad y reconocimiento, identidad propia respecto a la ciudad madre y al mismo tiempo que sea accesible y pueda atraer al resto de la ciudadanía."

Jordi Borja. Inventar espacios públicos en la urbanización sin ciudad
"Espacios públicos, género y diversidad"







1. EL REMANSO VALERIO Y EL NUEVO BORDE COSTERO
- 2. LA NUEVA URBANIZACIÓN**
3. LAS HERRAMIENTAS DE GESTIÓN

EL FACTOR DE LA DENSIDAD Y LA CIUDAD DESEADA

La densidad de población o población relativa es un cálculo estadístico que pone en relación a la cantidad promedio de habitantes de un territorio y al espacio físico que abarca. Es el promedio de habitantes por unidad de superficie de una geografía determinada.

Crear densidad no es una cuestión de almacenar tantas viviendas como sea posible. Construir densidad no es una cuestión de reducir el vacío. La densidad es necesaria. Es en sí misma un rasgo del siglo XXI, pero no es la densidad por sí sola la que hace que una ciudad sea vibrante y próspera. Se necesita diversidad y la importancia de estar al nivel de la calle, heterogeneidad de usos que contribuyan a generar intensidad.

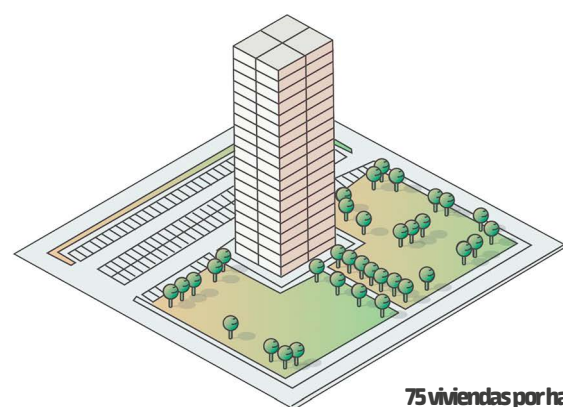
Uno de los inconvenientes que presenta la densidad urbana como instrumento de diseño es que, si bien condiciona las posibilidades de materialización de la morfología urbana y tipologías edificatorias, aparentemente no es capaz de determinar la forma urbana. Por ello es importante llegar a entender el tipo de ciudad y de arquitectura que se oculta tras la fría objetividad de los índices de densidad.

Uno de los primeros ejemplos en los que se aplica la ocupación al proceso de diseño es el Plan Cerdá para el ensanche de Barcelona, en el cual se establecía una ocupación restringida del 50% de las parcelas para garantizar así unas condiciones higiénicas aceptables.

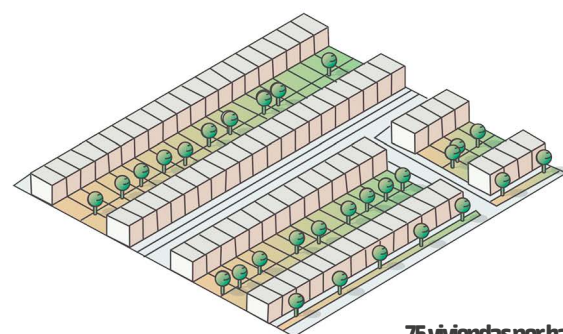
Jane Jacobs, por su parte, defendía una ocupación de entre el 60% y el 80% para bloques de vivienda, con lo cual pretendía atraer a la población al espacio público, parques y jardines, lo que garantizaría una ciudad viva.

¿Qué ciudad queremos construir?

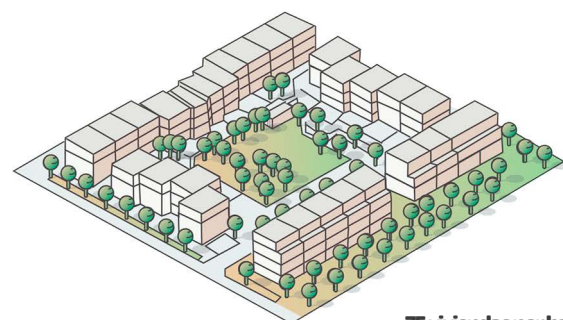
Nos interesa pensar en la ciudad multifuncional, donde la calle, el barrio y la comunidad son vitales en la cultura urbana. La mezcla de usos, la densidad equilibrada, la protección del patrimonio arquitectónico y urbano, la prioridad de los peatones, las identidades barriales o el cuidadoso diseño del espacio público son elementos indispensables para la vitalidad. Entender la ciudad como un todo de interrelaciones entre sus habitantes y los espacios físicos e intangibles que la conforman, en donde una mezcla de usos y formas constituyen una riqueza importante.



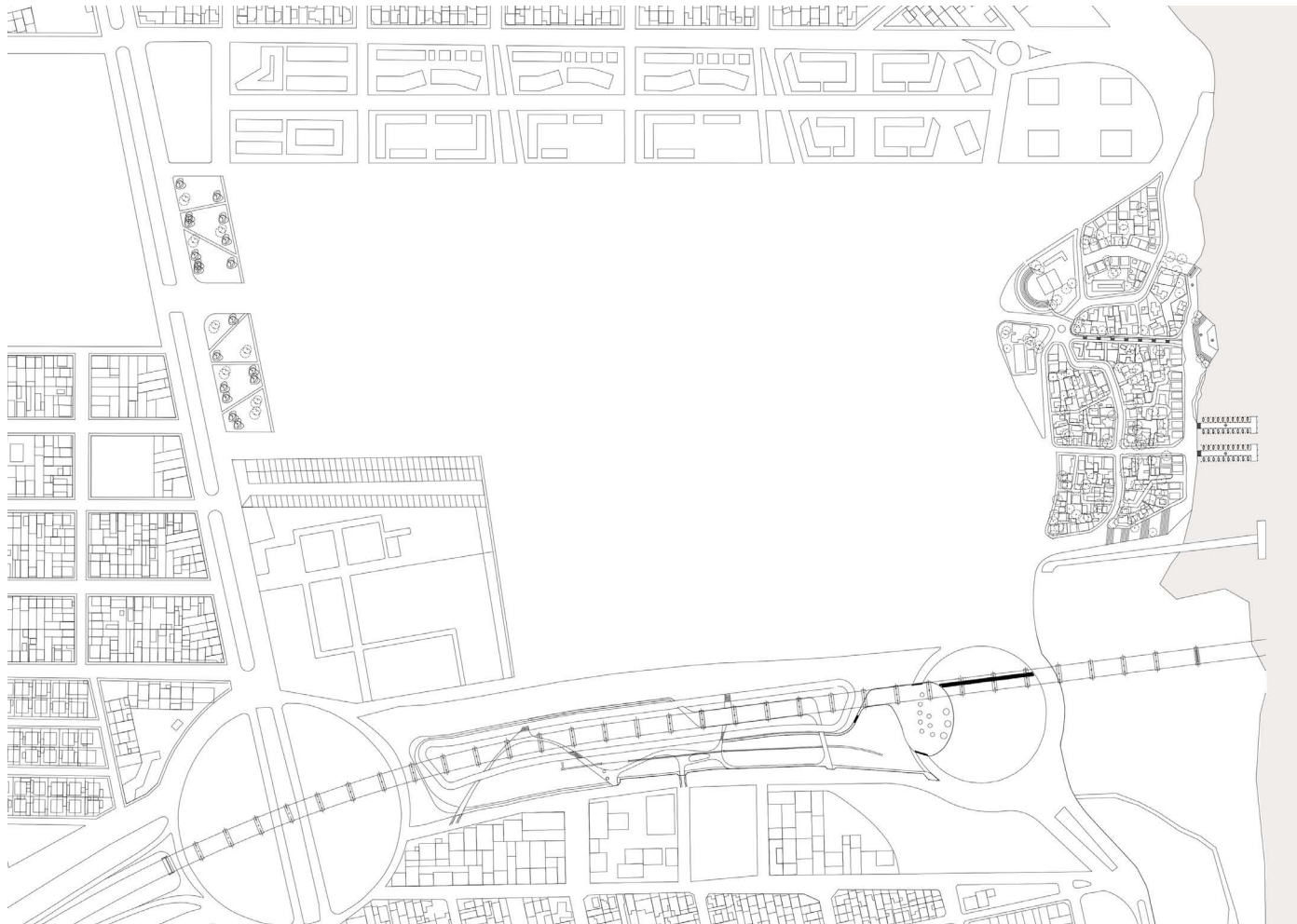
75 viviendas por ha. Gran altura. Baja ocupación de suelo.



75 viviendas por ha. Baja altura. Gran ocupación de suelo.

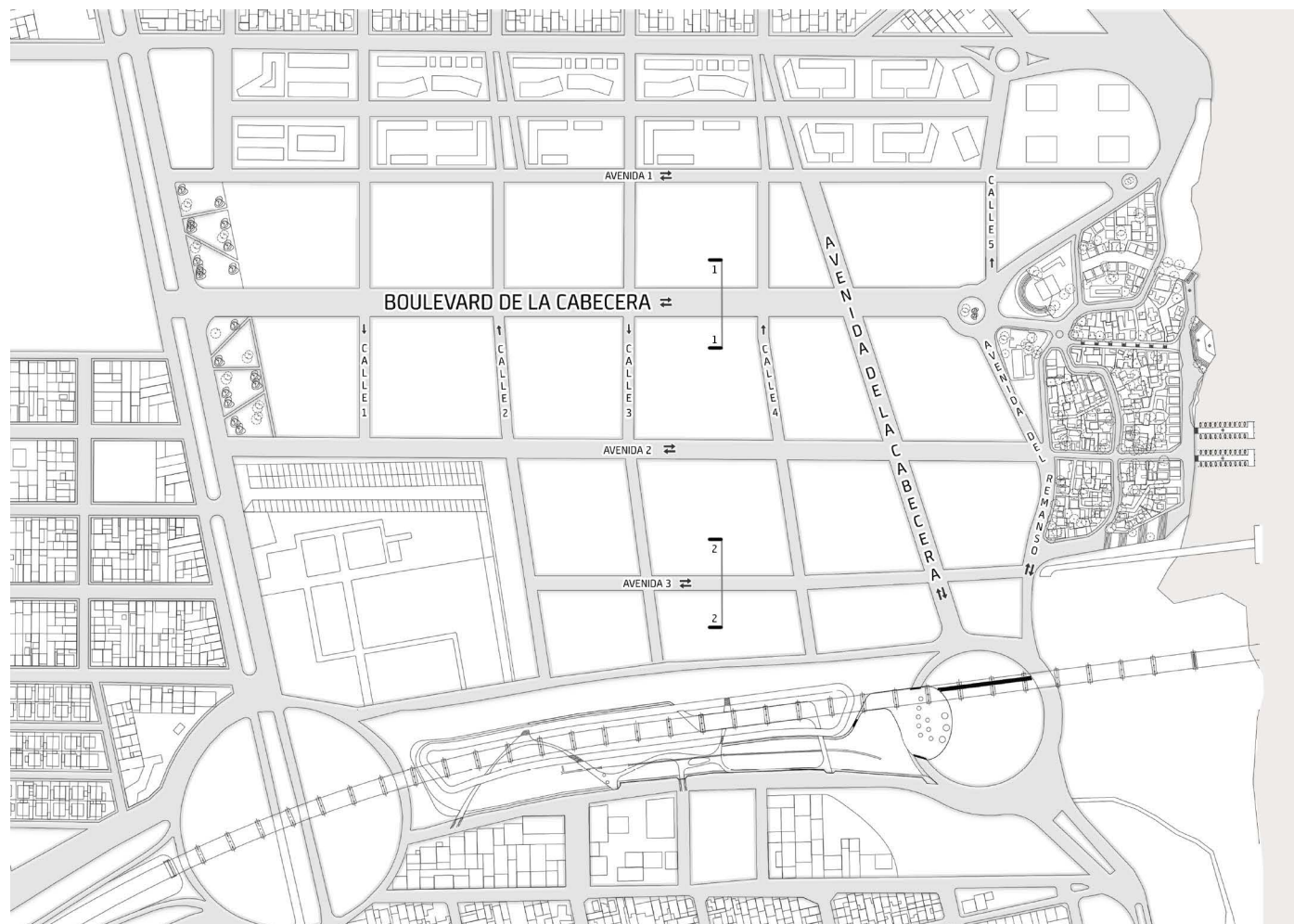


75 viviendas por ha. Mediana altura. Mediana ocupación de suelo.



PUENTE ROSARIO-VICTORIA VACÍO URBANO CIUDAD DE GRANADERO BAIGORRIA

CIUDAD DE GRANADERO BAIGORRIA AGUAS PROVINCIALES VACÍO URBANO REMANSO VALERIO



BOULEVARD DE LA CABECERA

600m de extensión
25m de ancho - 4 carriles

AVENIDA DE LA CABECERA

260m de extensión
12m de ancho - 4 carriles

AVENIDAS 1-2-3-DEL REMANSO

2.250m de extensión
12m de ancho - 2 carriles

CALLES 1-2-3-4-5

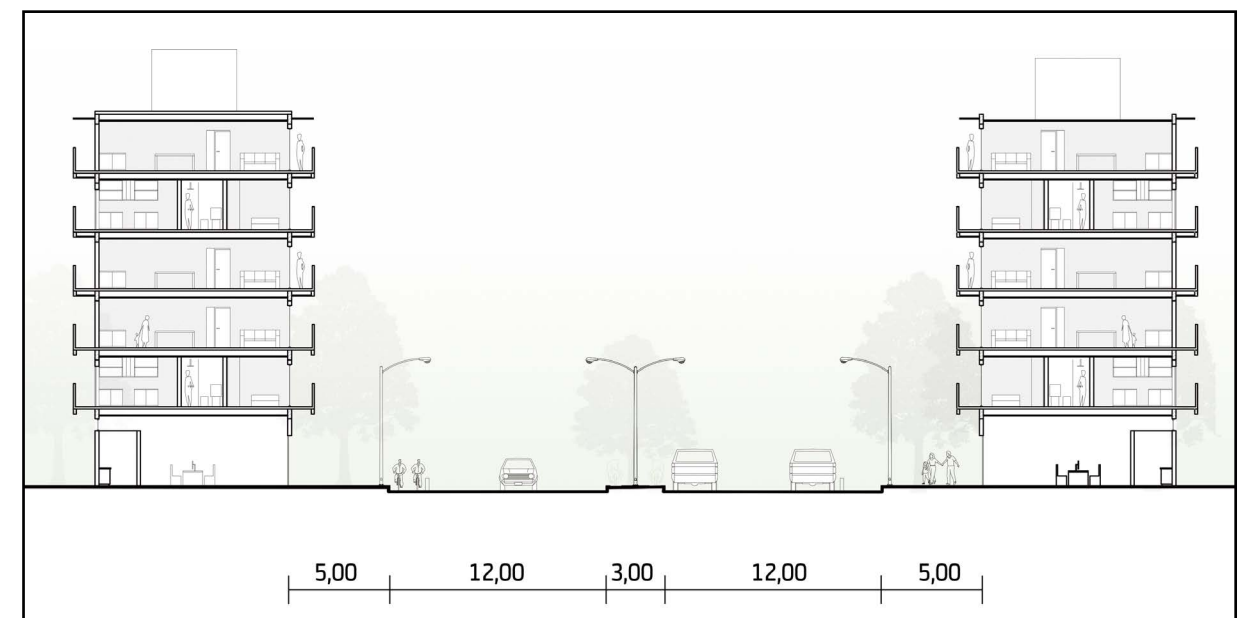
950m de extensión
8m de ancho - 2 carriles

TOTAL
4.060m de nuevas calles

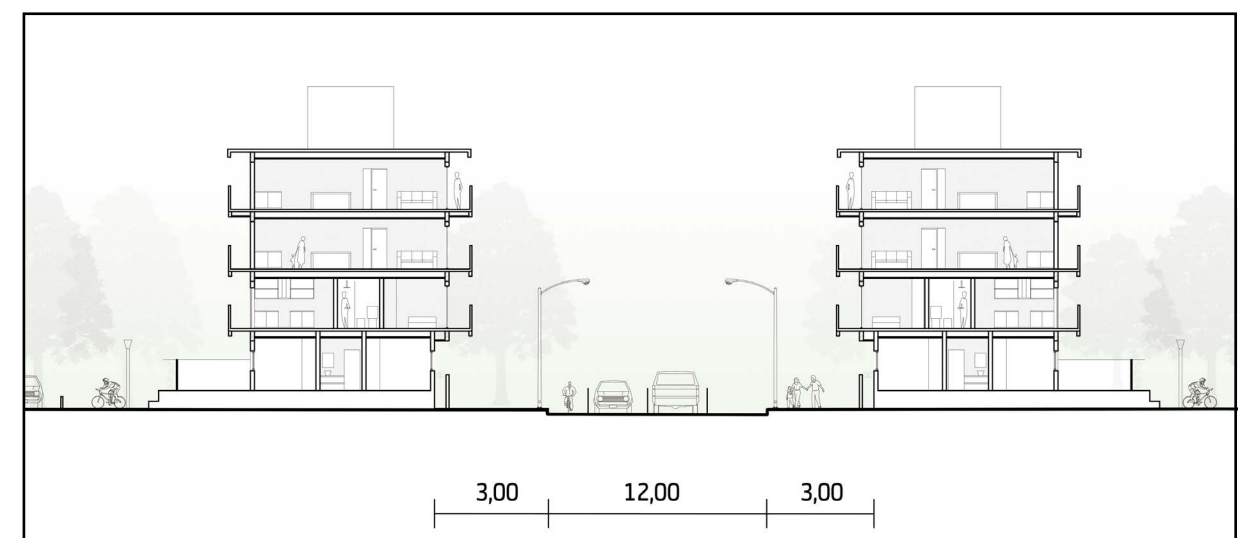
LA NUEVA URBANIZACIÓN JERARQUÍA DE CALLES

El trazado propuesto se establece mediante jerarquías: los ejes principales atraviesan el sector en sentido este-oeste y conectan el nuevo proyecto urbano con lo existente. EL BOULEVARD DE LA CABECERA conecta en sentido E-O la ruta con el Remanso Valerio, luego la AVENIDA DE LA CABECERA junto con la AVENIDA DEL REMANSO son las que hilvanan en sentido N-S el Parque de la Cabecera con el resto de la ciudad.

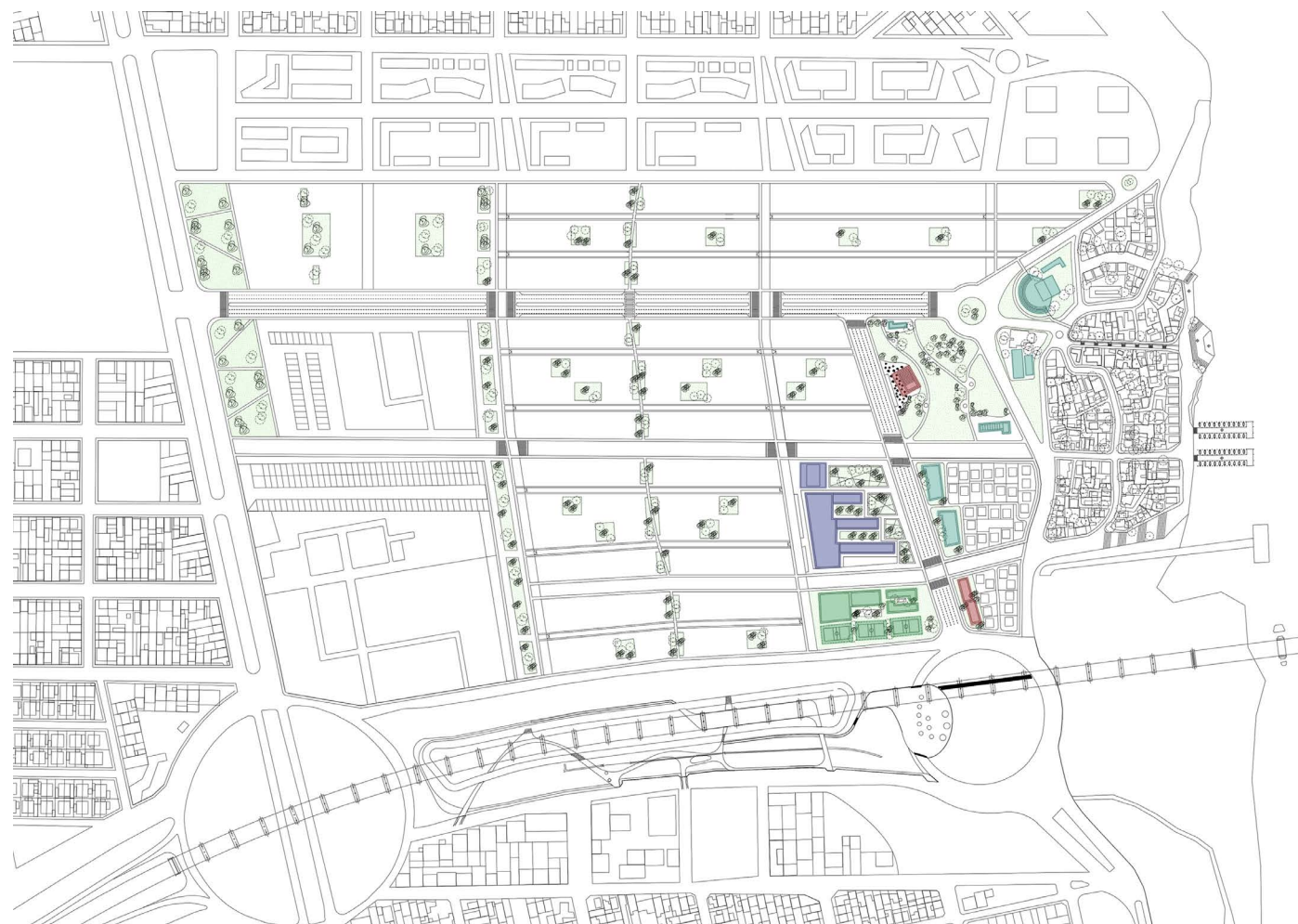
Las demás Avenidas 1/2/3 son las que completan en sentido E-O y dan lugar a los edificios de mediana altura. En sentido N-S, las calles suburbanas, de un solo carril y en algunos casos mandapeatón, atraviesan los ejes principales otorgando mixtura y carácter al tejido propuesto.



CORTE 1-1. Boulevard de la Cabecera



CORTE 2-2. Avenida 3



LA NUEVA URBANIZACIÓN EQUIPAMIENTOS

Los equipamientos se ubican dentro del proyecto de manera estratégica en relación al entorno y a las necesidades del sector. Son generadores de focos, fomentando el crecimiento urbano y el acontecimiento. La búsqueda apunta a generar, junto con los espacios verdes, la sutura entre lo existente y lo nuevo. Respecto al relevamiento y análisis previo, estos equipamientos son de carácter deportivo, recreativo, educativo, salud y cultura. Además, son complemento de todo lo proyectado sobre la nueva rambla costera, cuya finalidad es responder a las necesidades recreativas y de los trabajadores de la pesca.



NUEVAS PLAZAS
6.000m² de superficie
20 plazas públicas

SENDEROS
400m de extensión
2400m² abiertos

**DISTRITO BARRIAL/CENTRO DE
WSALUD**
750m² de superficie
SUM

ANFITEATRO
750m² de superficie

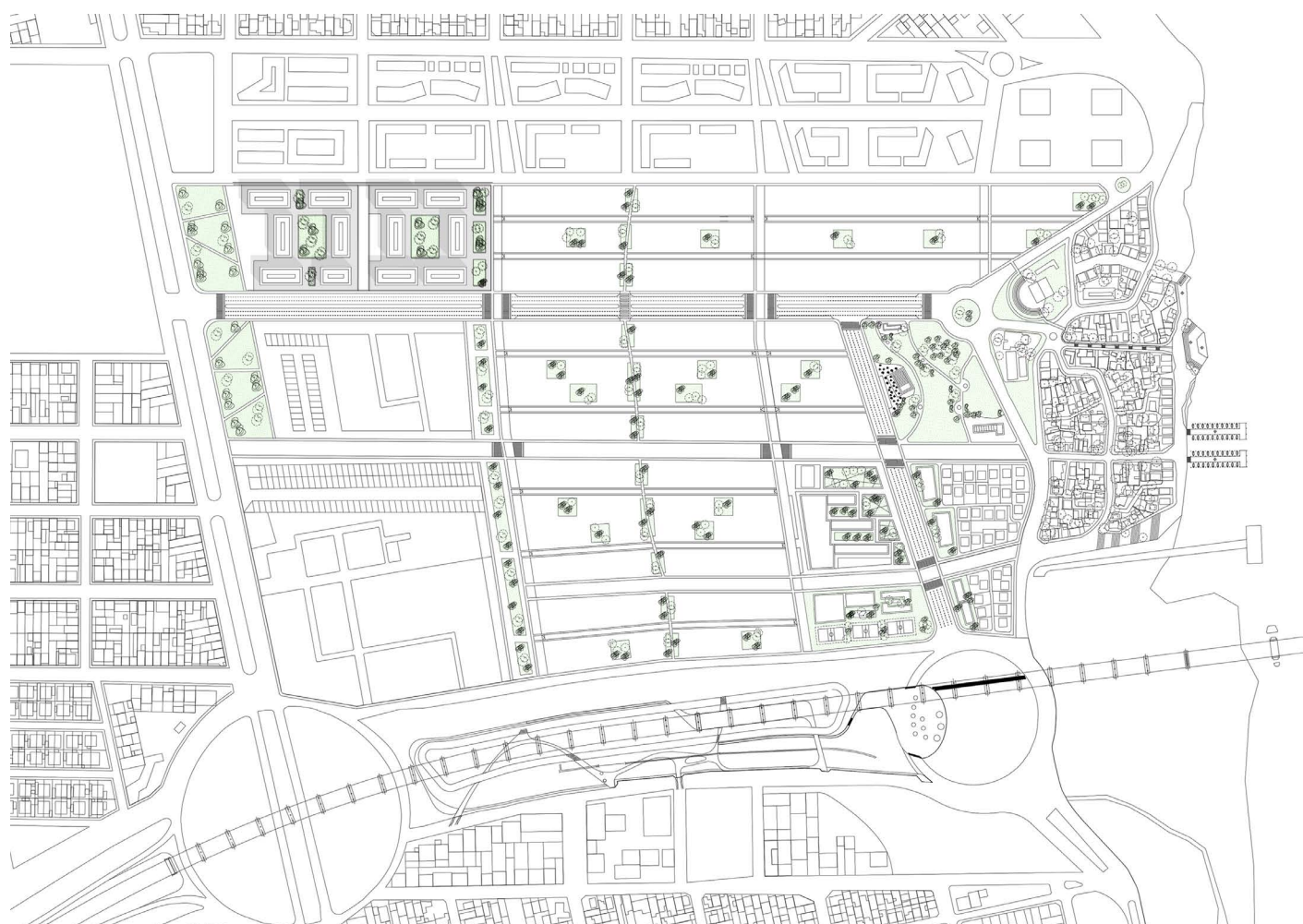
BAR
300m² de superficie

POLIDEPORTIVO
4.800m² de superficie
Pileta de natación

COLEGIO PRIM./SEC.+ TERCARIO
2.500m² de superficie
Biblioteca pública

MERCADO
300m² de superficie
Productos regionales

TOTAL
9.400m² de nuevos equipamientos



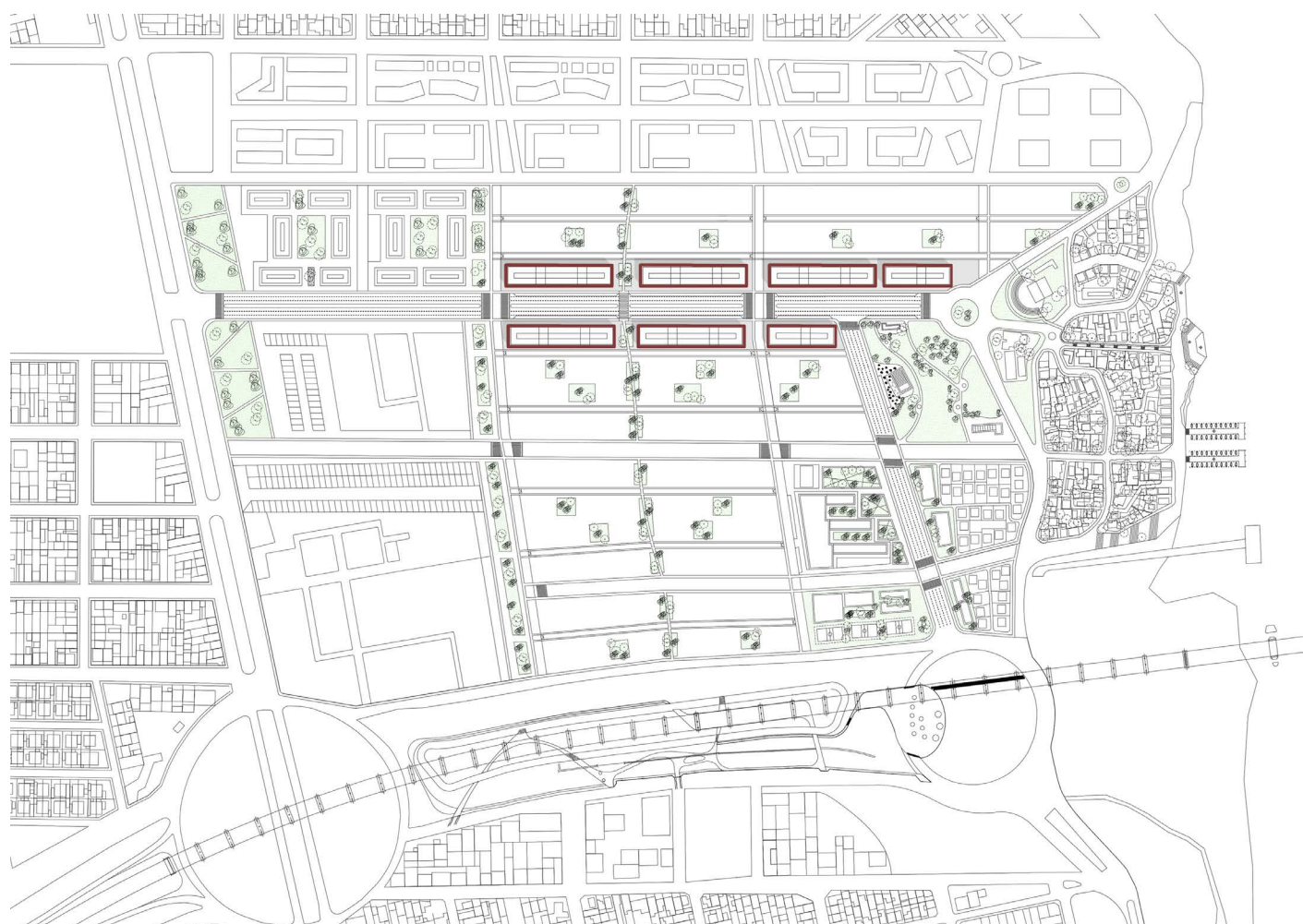
LA NUEVA URBANIZACIÓN

TORRES DE OFICINAS

El análisis previo realizado en el sector, denota que las tierras ubicadas sobre la Ruta Nacional N° 11 poseen un alto valor inmobiliario, por lo que planteamos que el Estado, dueño de las tierras, ponga en venta y coordine la licitación, adjudicación y ejecución de una serie de torres corporativas con una PB gastronómica/comercial, que consolide la traza de la ruta y que sirva para dotar de diferentes usos al área.

La manzana más cercana a la RN11 se abre a licitación para futuros desarrollos de edificios para oficinas, según bases estipuladas por el municipio local y brindando fondos para poder comenzar la apertura de calles y provisión de infraestructura al nuevo masterplan.

36.000m² cubiertos
12 torres de 3.000m²



LA NUEVA URBANIZACIÓN

VIVIENDAS EN BLOQUE PB+5

Los edificios de VIVIENDA COLECTIVA de mayor altura (PB+5) se ubican sobre el boulevard de la Cabecera. 45.000m² cubiertos dispuestos en 6 bloques de una altura máxima de 19m.

Son los bloques de vivienda de mayor altura y densidad dentro del nuevo proyecto, consolidando la fachada del Boulevares de la cabecera en sentido E-O.

Sus 4 fachadas son vistas y posee los núcleos de circulación en sus extremos y atravesamientos en el centro.

Se componen de viviendas + locales comerciales en PB, departamentos de 2 dormitorios, de 1 dormitorio y monoambientes.



VISTA CALLE

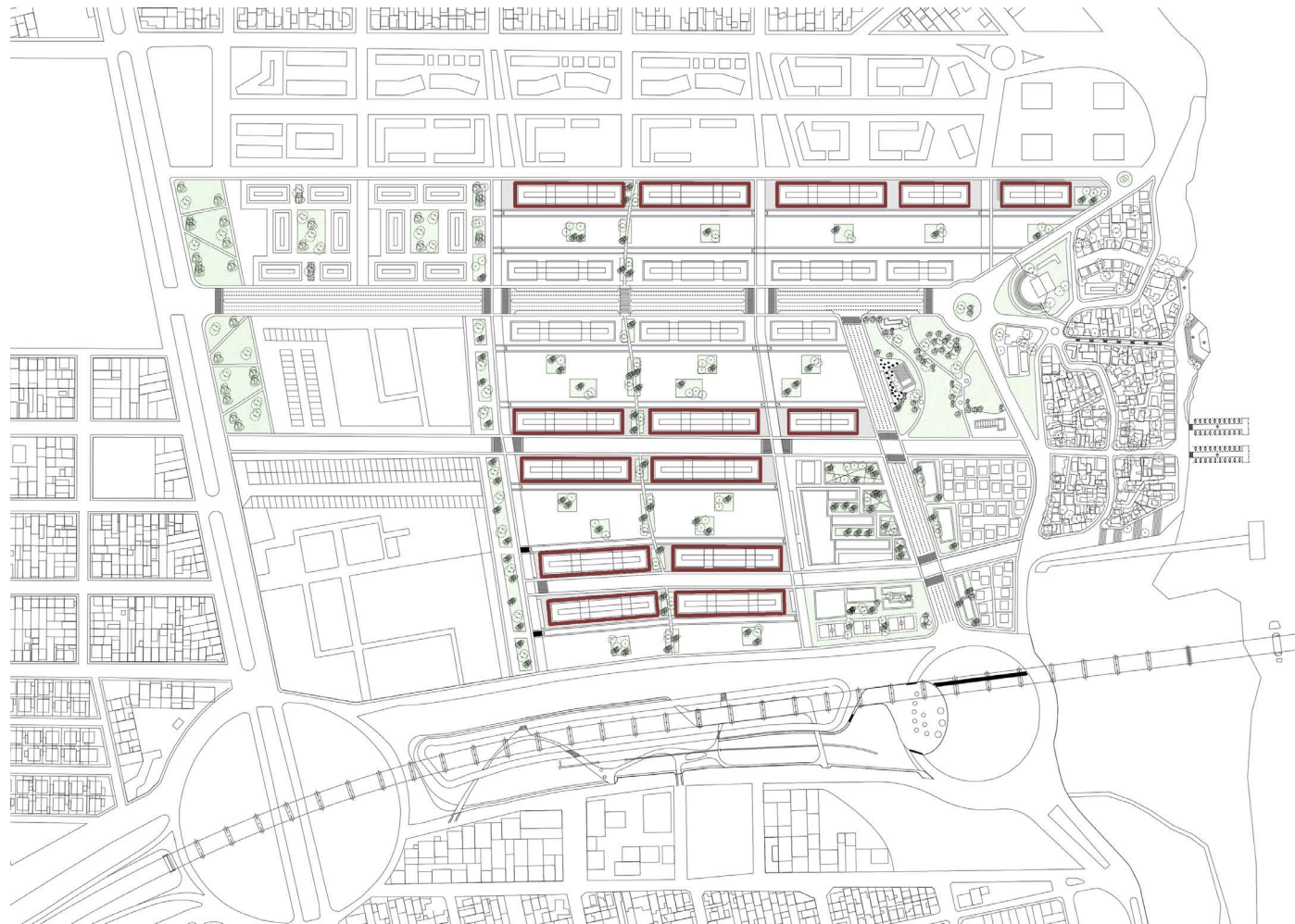
BLOQUES PB+5
45.000m² cubiertos
6 bloques - h: 19m



VISTA CENTRO DE MANZANA

LA NUEVA URBANIZACIÓN

VIVIENDAS EN BLOQUE PB+3



Son los bloques de vivienda de intermedia altura y densidad dentro del nuevo proyecto, consolidando las fachadas de las calles avenidas y las calles suburbanas. Sus 4 fachadas son vistas y posee los núcleos de circulación en sus extremos y el atravesamiento en el centro, al igual que el bloque de PB+5.

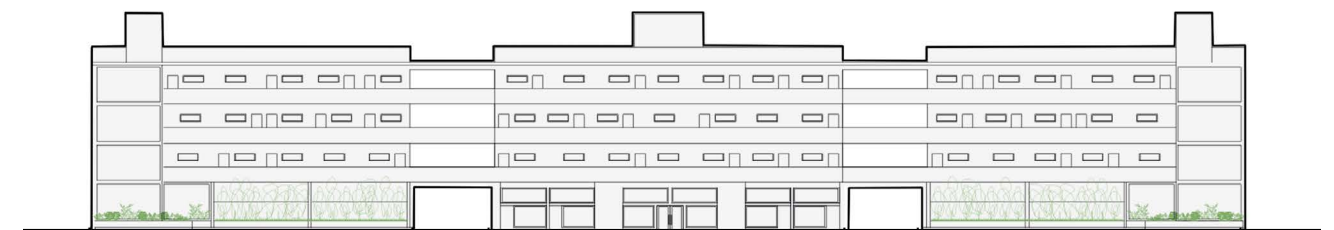
Se componen de viviendas + locales comerciales en PB, departamentos de 2 dormitorios, de 1 dormitorio y monoambientes.

Comparten la morfología y la tipología que los bloques de PB+5 pero con una altura máxima de 13m.



VISTA CALLE

BLOQUES PB+3
105.000m² cubiertos
14 bloques - h: 13m



VISTA CENTRO DE MANZANA

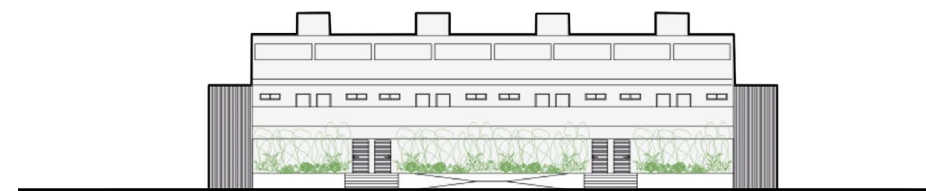


LA NUEVA URBANIZACIÓN

VIVIENDAS FAMILIARES PB+DUPLEX

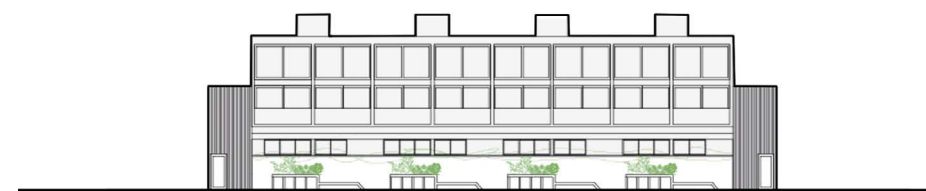
Estos bloques de vivienda de baja altura y baja densidad dentro del nuevo proyecto, se ubican sobre los centros de manzana.

Consta de una vivienda familiar de 2 dormitorios con patio en planta baja ideal para ocupantes de la tercera edad o personas con movilidad reducida. Por encima de cada vivienda se puede acceder a 2 dúplex en PA, con balcones en cada frente, ideal para familias jóvenes. El ingreso se da por una escalera externa.

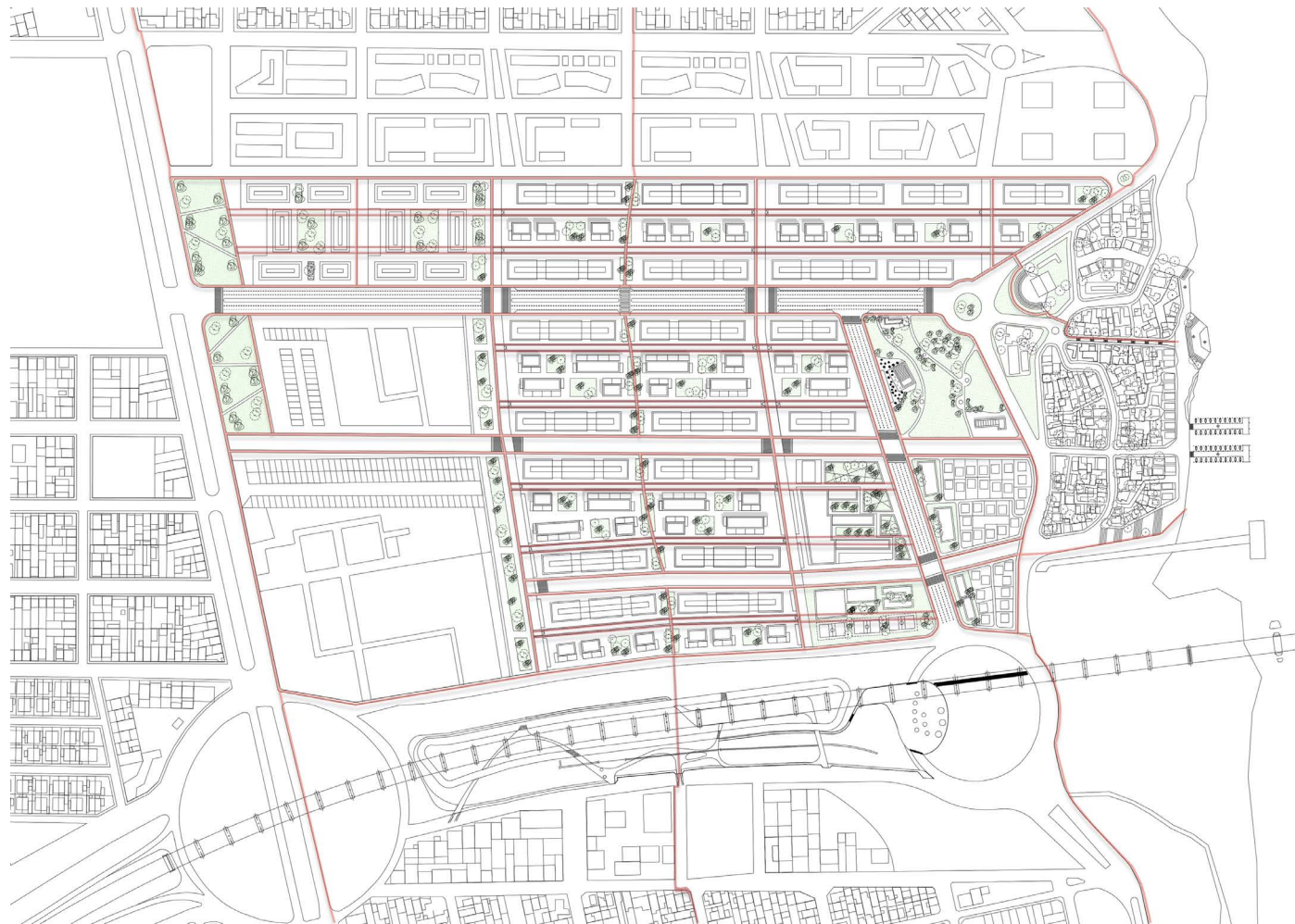


VISTA INGRESO PB

VIVIENDAS FAMILIARES
10.350m² cubiertos
45 bloques - h: 10.5m



VISTA INGRESO DUPLEX



En línea con lo expuesto anteriormente, y para dar respuesta a la búsqueda de un sistema de transporte sustentable se debe fomentar el transporte no motorizado, fundamentalmente la bicicleta.

En este sentido, es preciso insistir en un cambio de paradigma.

La ciudad de Rosario cuenta actualmente con 135 km de senderos exclusivos para bicicletas. Con las ciclovías temporarias que se incorporan en el marco de las medidas de distanciamiento social, la red llega a 193 km, con estados de conservación diferentes en cada tramo.

Se debe profundizar en la concientización tanto de la ciudadanía usuaria del servicio, como de los agentes públicos encargados de su realización y mantenimiento.

El nexo entre transporte y economía regional es tal, que se puede afirmar que el transporte, como cualquier otra actividad productiva, forma parte de ella. Sin la importante labor del sistema de transporte no se puede obtener el bien económico, dado que la oferta en infraestructura se convierte en un factor de producción, y la oferta de movilidad en un determinante del costo y del mercado.

El espacio público debe ser entendido como el resultado de un proceso de formación, por parte de las sociedades, donde no sólo es costoso concebirlo, sino mantenerlo. De ello la importancia de generar conciencia en la ciudadanía en este sentido.

Toda intervención pública que se concreta genera efectos directos e indirectos, alterando el estado normal de la realidad. La evaluación de una política pública busca indagar las causas que impiden que el accionar del Estado alcance los objetivos establecidos y procura minimizar estas desviaciones.

En nuestra propuesta puede distinguirse la incorporación de 8,5km de trazado de bicisendas que estratégicamente aparecen conectando todos los puntos del sector intervenido con la RN11. Además, es interesante observar como el tejido propuesto invita gracias a su escala a que todas las manzanas puedan ser recorridas en bicicleta a través de la división en submanzanas, tanto en la nueva urbanización como en el sector del Remanso Valerio, incluyendo la nueva rambla.

Creemos que el paradigma basado en el vehículo privado debe ser modificado con miras a alcanzar una movilidad más integral, inclusiva y menos contaminante

LA NUEVA URBANIZACIÓN EL TRANSPORTE PÚBLICO DE PASAJEROS

El transporte público es clave para garantizar la capacidad de las personas para acceder a las oportunidades que ofrece la ciudad. A diferencia de otros medios de transporte, como el automóvil, este es el que menos peso monetario recarga sobre los usuarios, lo que lo convierte en el medio que más desmercantiliza la movilidad.

Entendiendo el desarrollo como un instrumento necesario para alcanzar el bienestar social presente, sin afectar las posibilidades para las generaciones futuras, se hace explícita la necesidad de generar cambios que contribuyan a tal fin.

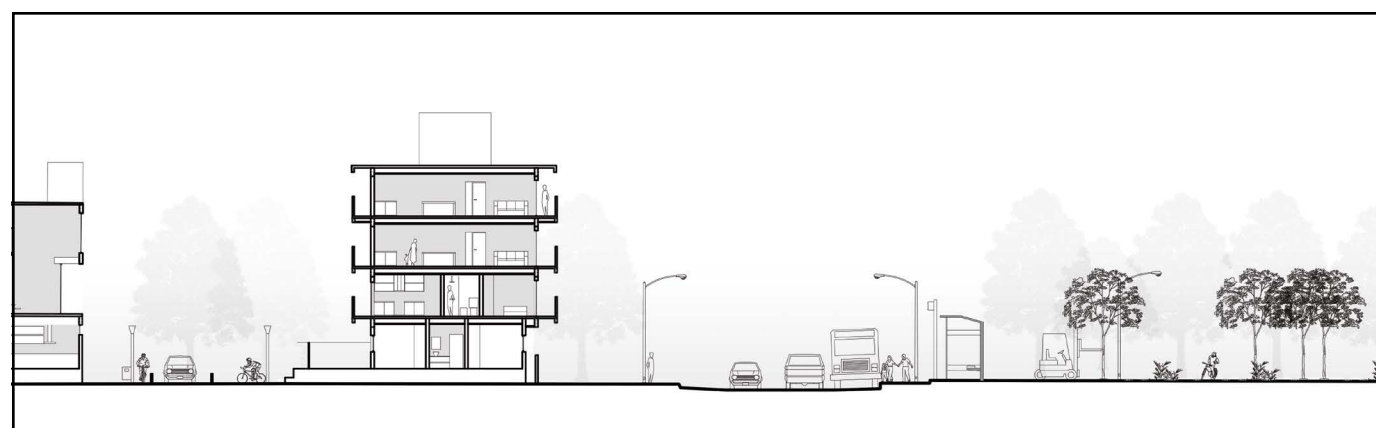
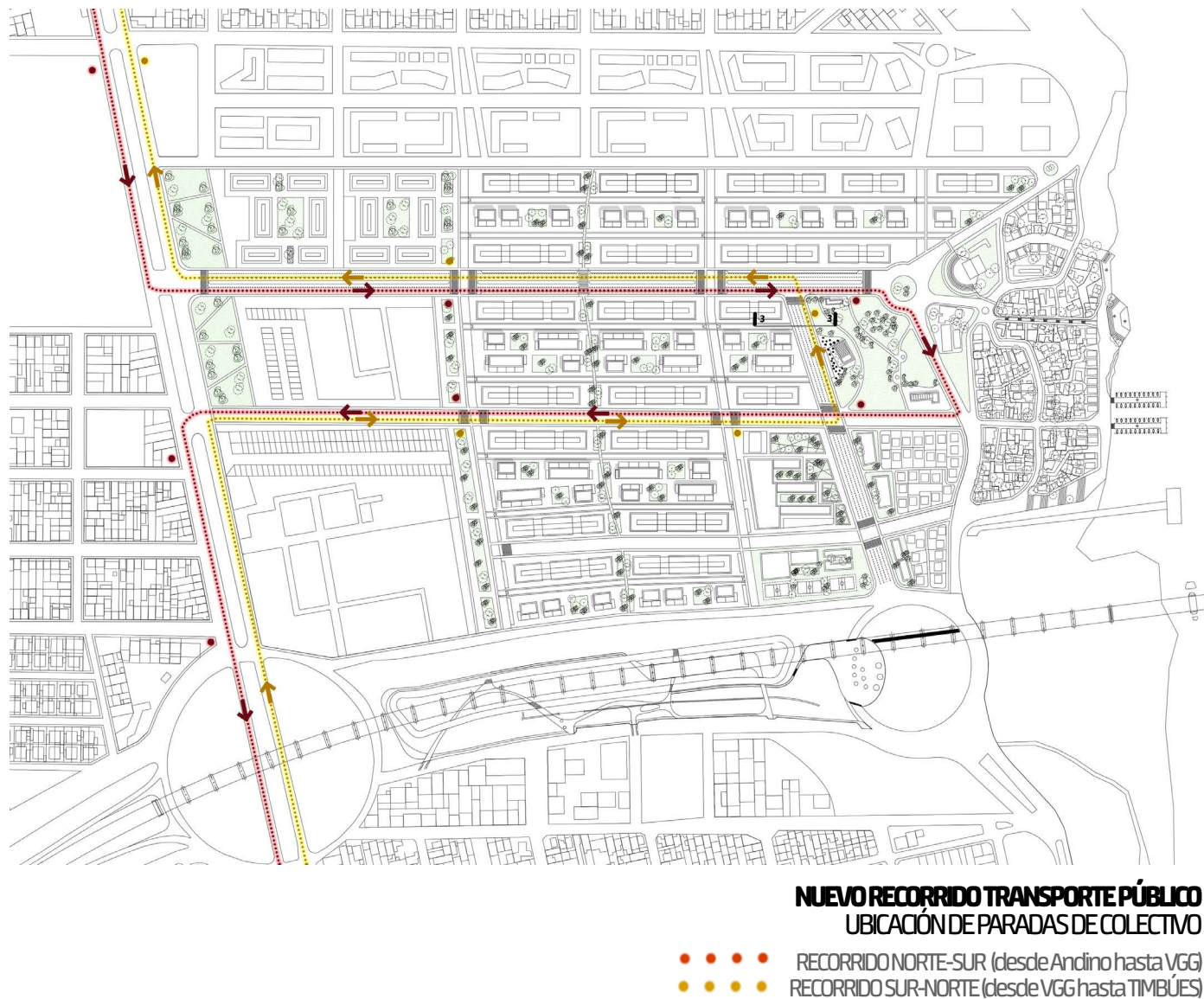
Entre las funciones socioeconómicas que tiene el Estado y que buscan garantizar las necesidades básicas de la población se encuentra el transporte. Su rol consiste en dotar de movilidad y accesibilidad a los ciudadanos. No sólo es esencial en relación con la necesaria concentración del empleo y la producción dentro de la ciudad, sino que proporciona los enlaces indispensables al exterior de la misma. El auto es un transporte privado alternativo, pero no todas las personas pueden acceder a él. En consecuencia, para mejorar las condiciones de viaje de los estratos de menores ingresos y contribuir a preservar el medio ambiente, es necesario favorecer al transporte colectivo.

La planificación integral de la movilidad está estructurada sobre la base de dos grandes sistemas: el de movilidad de bienes y el de movilidad de personas. A partir de la realización de una serie de acciones coordinadas y consensuadas entre actores de diversa índole se busca optimizar los desplazamientos de los ciudadanos en la ciudad complementando los modos del transporte.

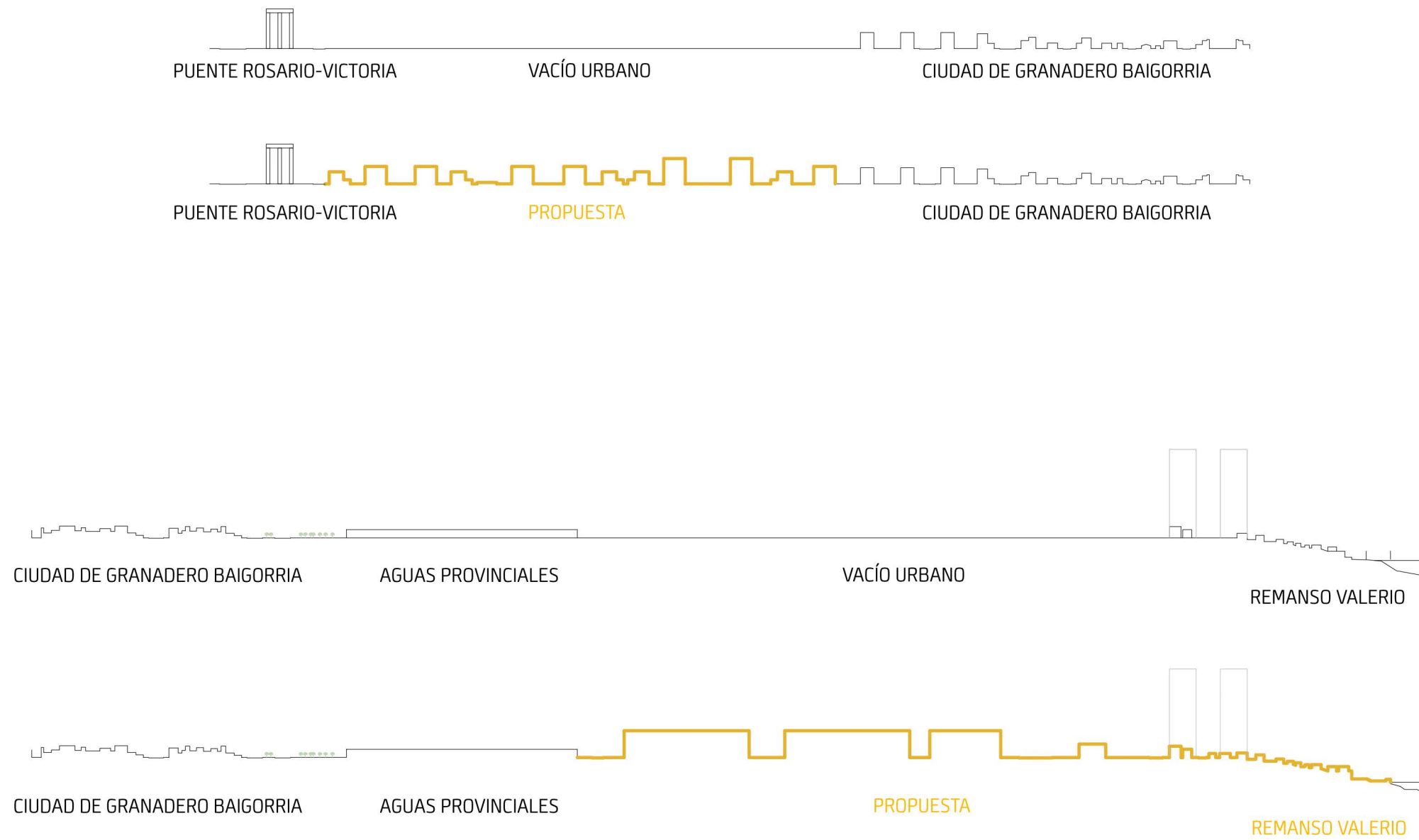
La búsqueda de una movilidad sostenible, que apunta a la intermodalidad y a la integración de las infraestructuras, surge de pensar la articulación de los espacios desde un punto de vista sistémico, donde se da la confluencia de ámbitos productivos, residenciales, de ocio y naturales a través de nodos y zonas logísticas.

Para dar solución a la congestión generada en el centro de las ciudades por el automóvil particular, y de esta forma agilizar la circulación y garantizar la accesibilidad a la mayor cantidad de usuarios posibles, se emprenden medidas disuasorias del uso del automóvil, del estacionamiento y la implementación de carriles exclusivos para ómnibus. Esto se traduce en una dificultad de emplear la movilidad privada individual y al mismo tiempo fomenta el transporte público masivo.

El emprender medidas para reducir el uso del automóvil particular tiene que ir acompañado de mejoras en el transporte público que actúen de alternativa factible para la realización de los mismos viajes.







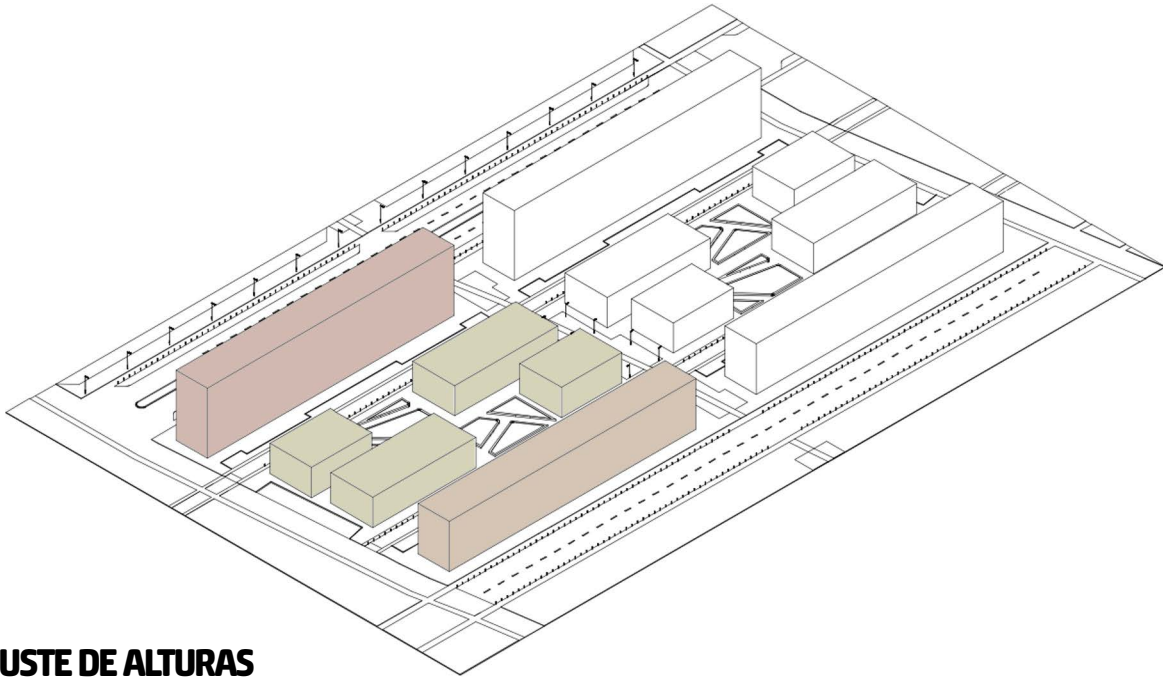
LA NUEVA URBANIZACIÓN
EL TEJIDO

En urbanismo, el término tejido urbano denota la estructura y organización de los componentes que conforman una ciudad, es decir, su manera de agruparse y las relaciones que se generan entre sus elementos. La analogía biológica con el vocablo tejido nos permite afirmar la condición orgánica de la ciudad, en tanto organismo vivo, sistémico, mutante y susceptible de alteraciones tanto por factores internos como por externos.

Los componentes básicos del tejido urbano son la calle, la parcela, la edificación, el frente urbano, la manzana, las plazas, los parques, los monumentos y el sector o barrio. Cada uno de estos está a su vez integrado por elementos particulares. (Por ejemplo, la calle está compuesta por la acera, la cuneta y la calzada, etc.)

Las interacciones y transformaciones de los componentes y elementos del tejido urbano generan los sistemas estructurantes urbanos como el sistema vial, el sistema parcelario, el sistema de edificaciones, el sistema de espacios públicos y los hitos o monumentos. Tales sistemas urbanos se relacionan de manera estructurante y dinámica.

El sistema vial y el sistema de espacios públicos definen el dominio de lo público. El sistema parcelario y el sistema edificio definen el dominio de lo privado. Dentro de la lógica histórica del modelo capitalista, la organización espacial del tejido urbano ha estado determinada por la división y especulación del suelo, como consecuencia se produce la supremacía del dominio privado sobre el dominio público.



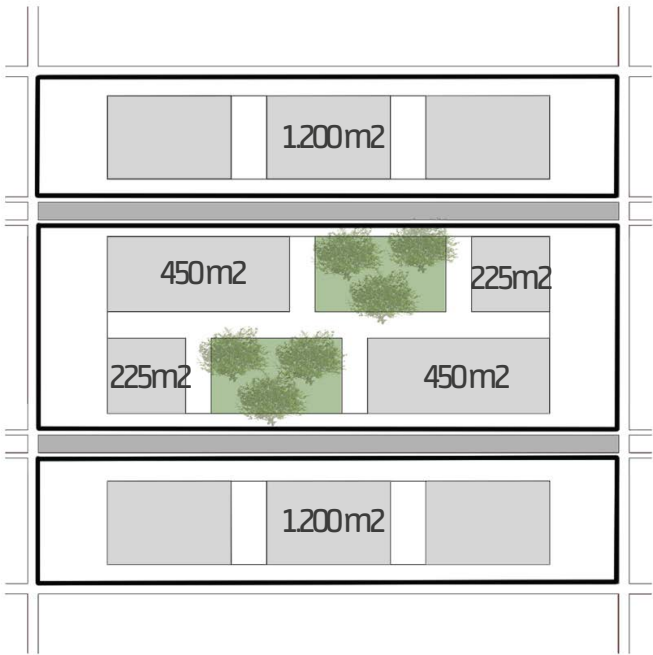
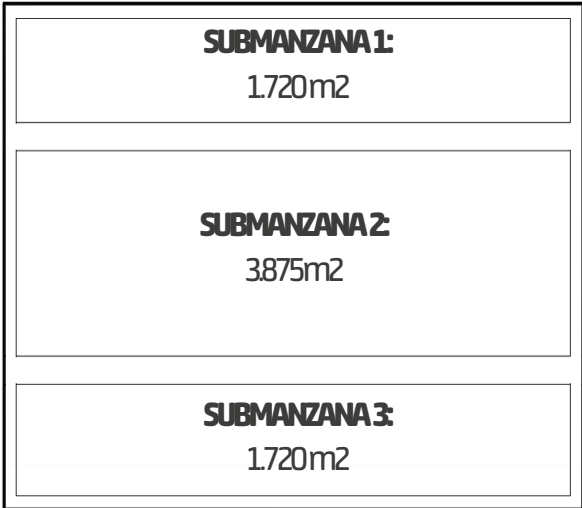
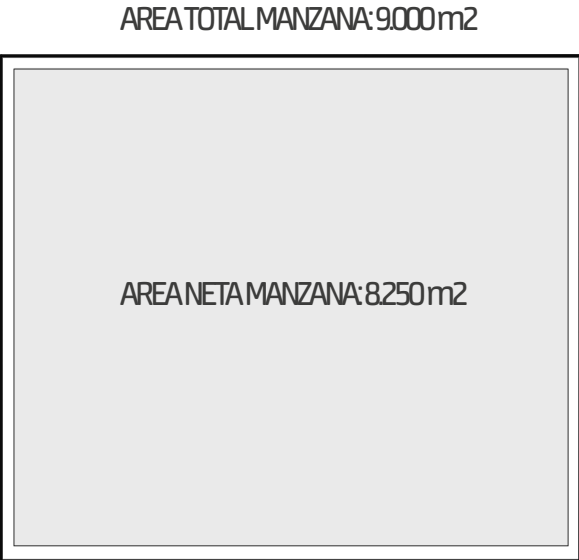
AJUSTE DE ALTURAS

- PB+5

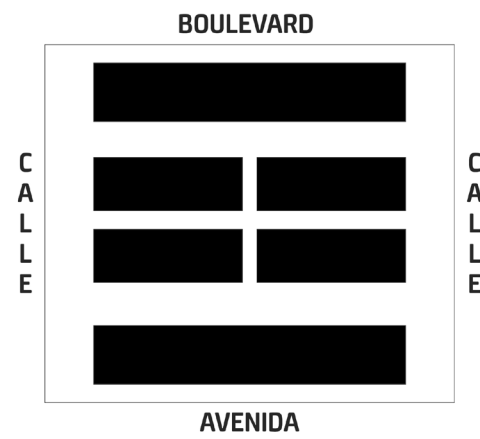
VIAL PRIMARIO / BOULEVARD
- PB+3

VIAL SECUNDARIO / AVENIDAS
- PB+DUPLEX

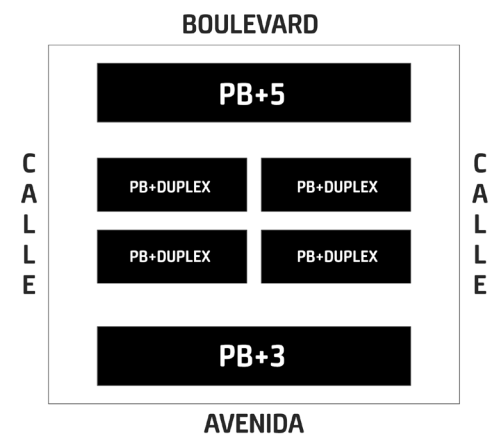
CENTRO DE MANZANA / PASAJES



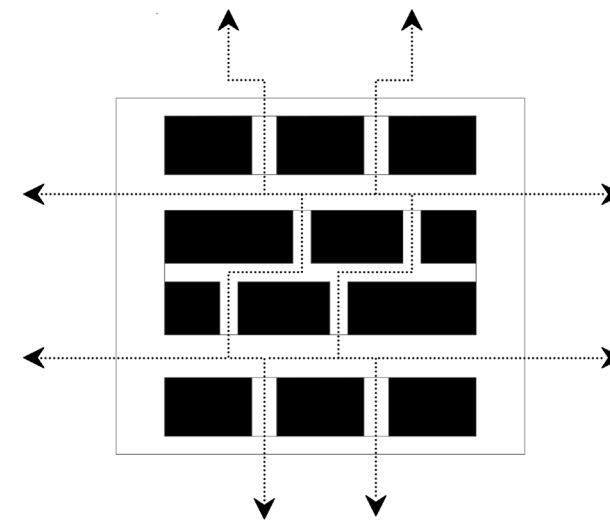
- FOS SUBMANZANA 1 > 0.69
- FOS SUBMANZANA 2 > 0.35
- FOS SUBMANZANA 3 > 0.69
- FOS PROMEDIO MANZANA > 0.57
- ESPACIO PÚBLICO < 3500m²
- PLAZAS < 800m²



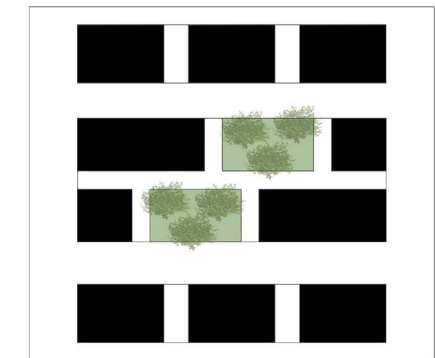
ESQUEMA EDILICIO



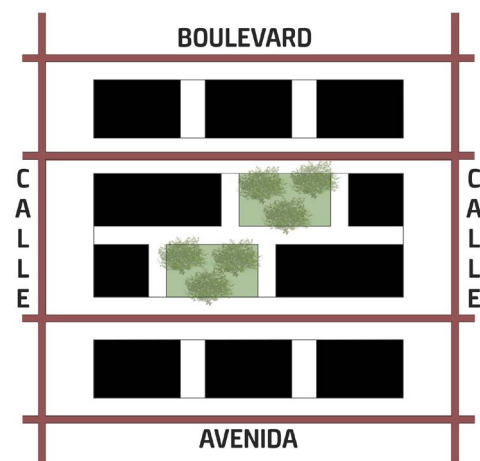
ALTURAS/JERARQUÍAS



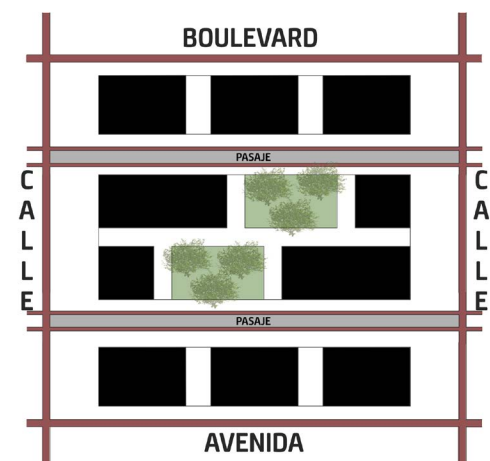
ATRAVESAMIENTOS



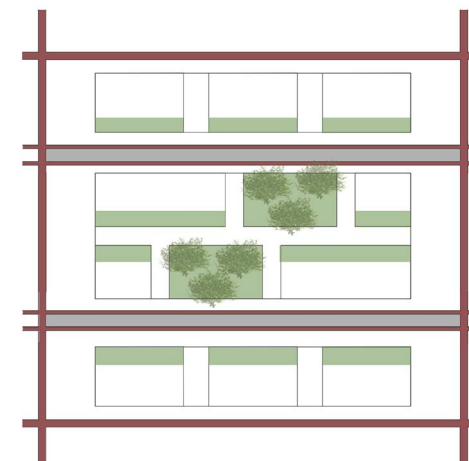
PLAZAS



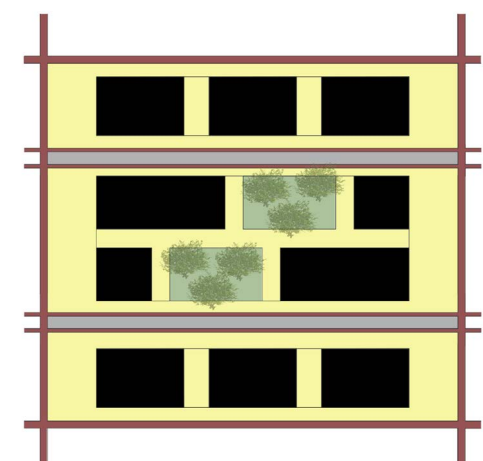
BICISENDAS



PASAJES p/FRENTISTAS



JARDINES DE INGRESO



ESPACIO PÚBLICO

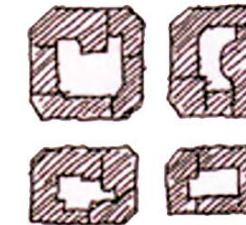
LA NUEVA URBANIZACIÓN

LA MANZANA

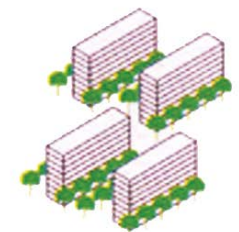
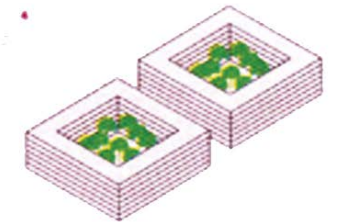
La manzana abierta de Christian de Portzamparc (Arquitecto francés Premio Pritzker 1994) se muestra como una lógica que reúne las ventajas de la manzana cerrada y los edificios exentos, asegurando un límite de densidades que resulta conveniente y permitiendo una mixtura de usos.

MANZANA CERRADA

Calle como elemento único del espacio público.
Heterogeneidad de formas
Alineación de fachadas



ilot fermé

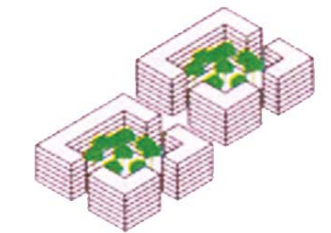


EDIFICIOS EXENTOS

Planta libre. Apertura del espacio
Rechazo de medianeras
Mejora en viviendas (ventilación, asoleamiento)



open planing

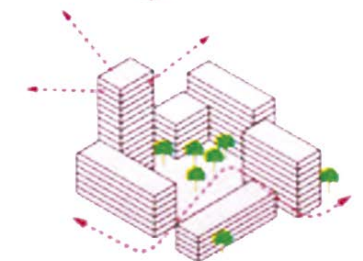


MANZANA ABIERTA

Alineación de fachadas
Mejora en la calidad de las viviendas
Asoleamiento, ventilación, higiene, iluminación
La calle como espacio público



*ilot ouvert
immeubles
parque libre*

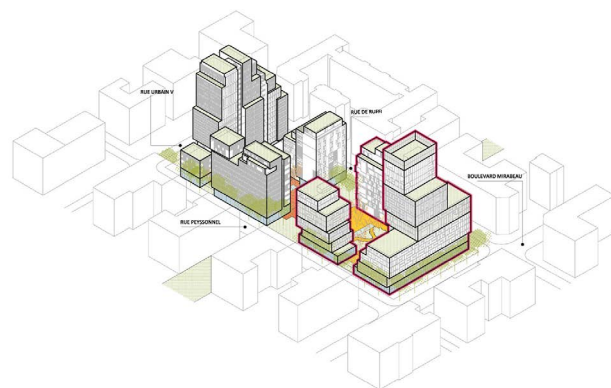


Fuente: Où va la ville aujourd'hui? (¿A dónde va la ciudad hoy?). Jacques Lucan. 2012

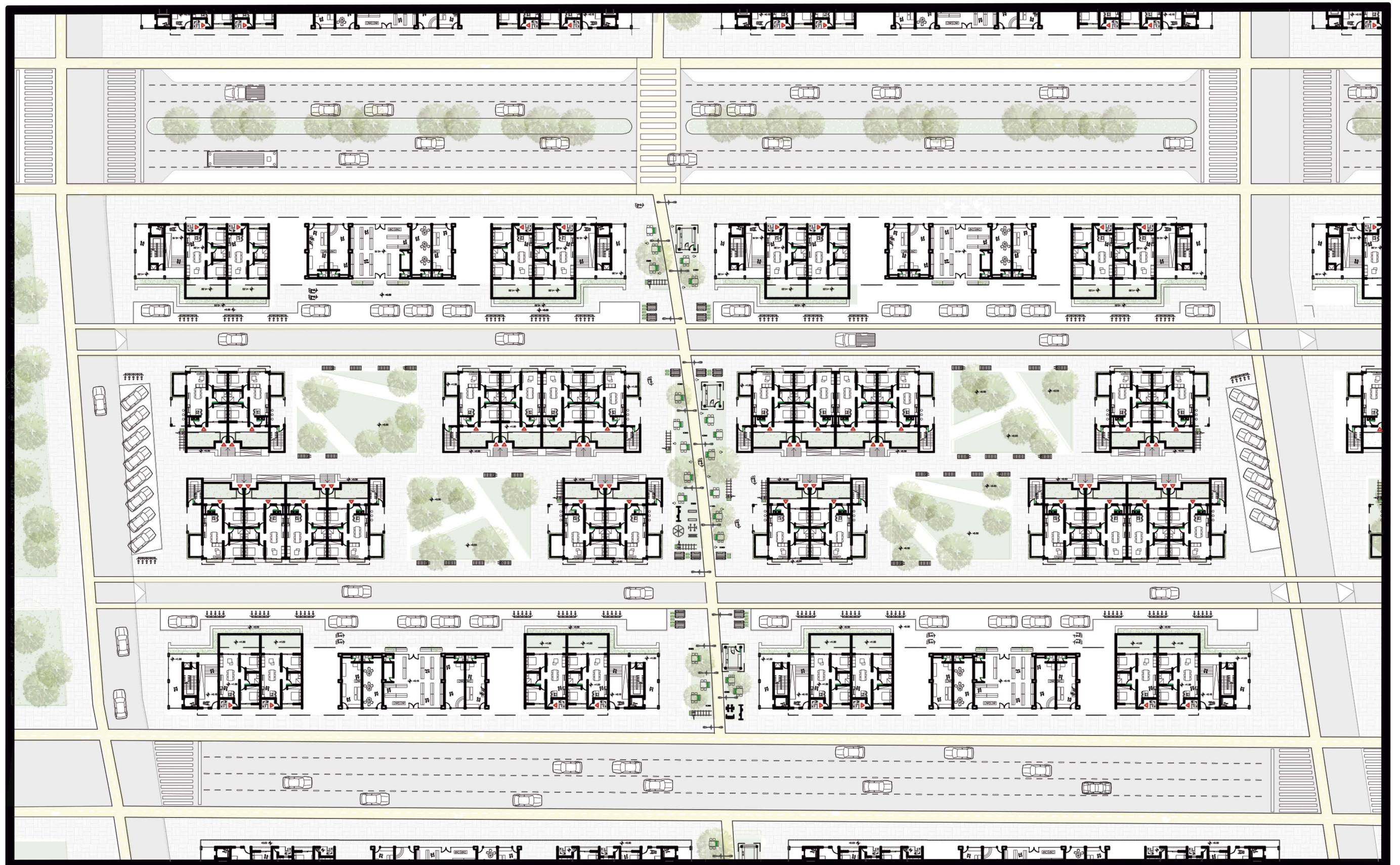
Reivindica la calle como espacio público a partir de enriquecer su recorrido mediante heterogeneidad formal, volumétrica, de materiales, de alturas, de llenos y vacíos, de luces y sombras.

Los edificios exentos plantean distintos grados de privacidades, graduando la transición entre espacio público y espacio privado de uso común.

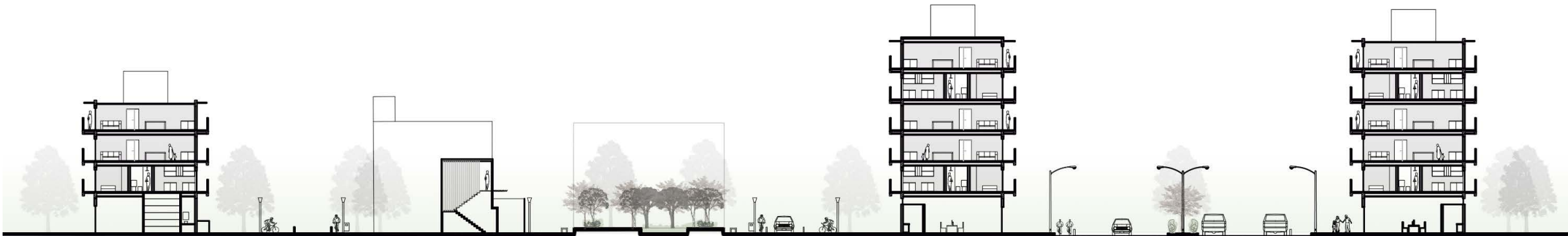
En nuestra propuesta, la manzana abierta completa su perímetro pero fragmenta la masa edilicia, permitiendo las 4 fachadas libres de los edificios a diferencia de la manzana tradicional.



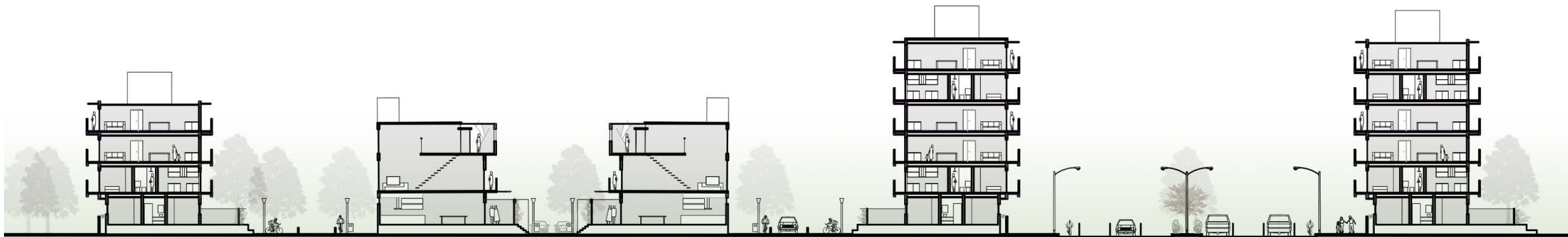
Referente: Ecocité Estudio Herreros. 2013



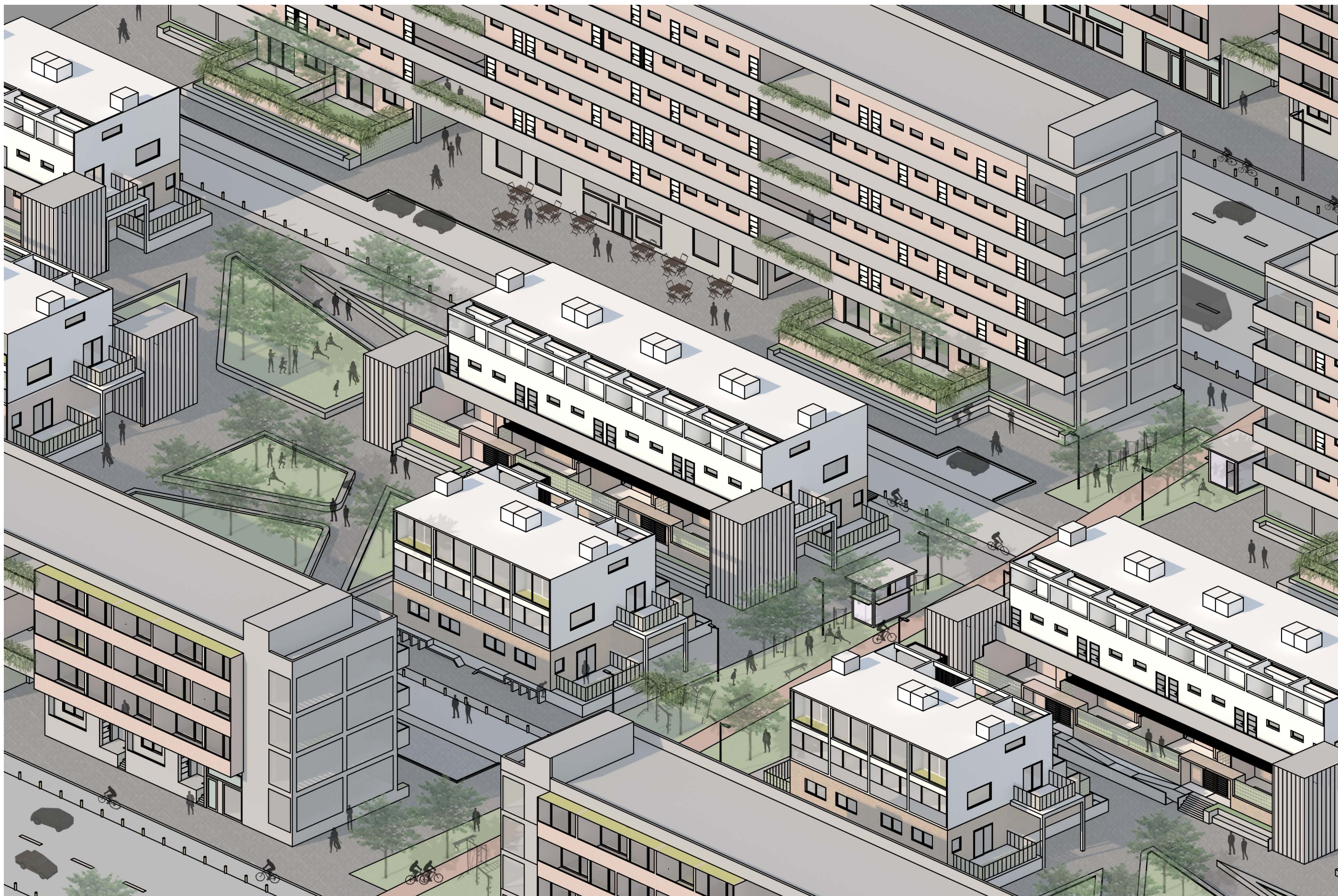
LA NUEVA URBANIZACIÓN
CORTES 1:500



CORTE A
ESC. 1:500



CORTE B
ESC. 1:500



LA NUEVA URBANIZACIÓN
RESUMEN

BLOQUES PB+5

Cantidad de bloques: **6**
Cantidad de viviendas: **372**
2 Dormitorios: 72 - **19%**
1 Dormitorio: 180 - **49%**
Monoambiente: 120 - **32%**

BLOQUES PB+3

Cantidad de bloques: **14**
Cantidad de viviendas: **532**
2 Dormitorios: 112 - **21%**
1 Dormitorio: 252 - **47%**
Monoambiente: 168 - **32%**

VIVIENDA FAMILIAR

Cantidad de viviendas: **92**
2 Dormitorios: 92 - **100%**

DUPLEX

Cantidad de viviendas: **184**
1 Dormitorio: 184 - **100%**

TOTAL
NUEVAS VIVIENDAS: 1180

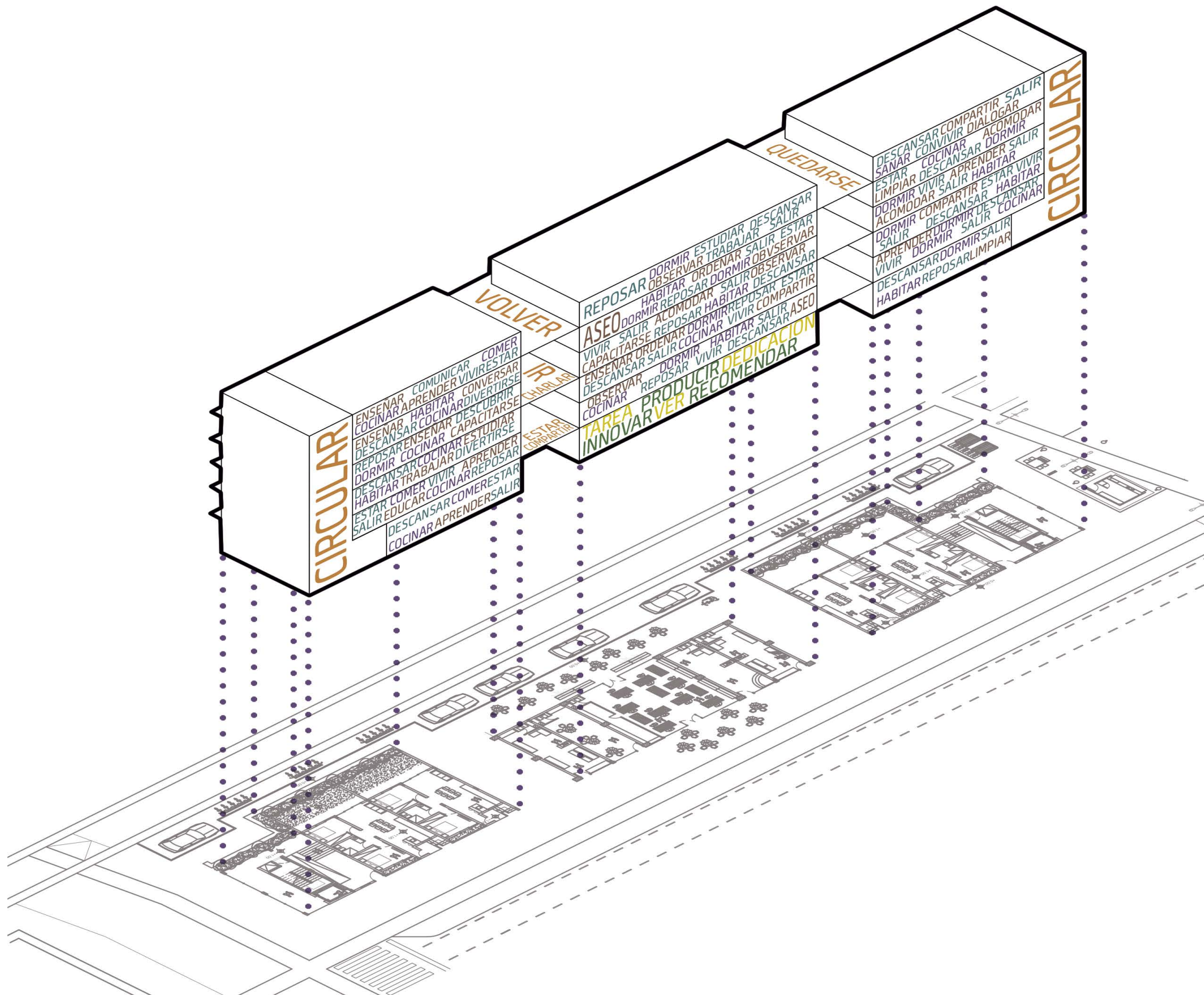


*"El "hábitat popular" como campo temático se presenta esquivo a definiciones simples.
En su difícil búsqueda aún preferimos este par de palabras como
tematización provisoria frente a otras que, a nuestro juicio, cargan con restricciones más ostensibles.*

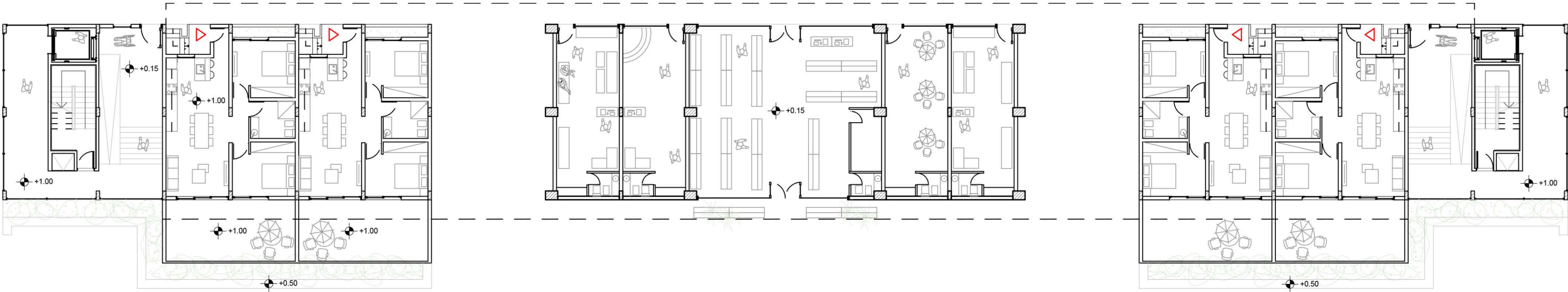
*Enumeremos: **"vivienda social"** (¿el hábitat es sólo vivienda?
¿vivienda social implica que puede existir otra por fuera de la sociedad?),
"hábitat de la pobreza" (¿su única identidad proviene de la escasez de recursos?
¿es sólo producto de injusticias cuya resolución excede -ergo vuelve inútiles- las disciplinas del espacio?,
"ciudad informal" (¿por ausencia de norma o de formas regladas?
¿cómo se visibiliza y supera lo informe?), y podríamos seguir con toda una
larga serie de binomios más o menos eufemísticos.*

*Preferimos **hábitat** por contexturante, complejo y concreto
producto espacial de una sociedad, y **popular** en tanto se califica
en la idea también amplia y abarcante de pueblo como sujeto portador de
proyecto, tanto físico - espacial como político - cultural."*

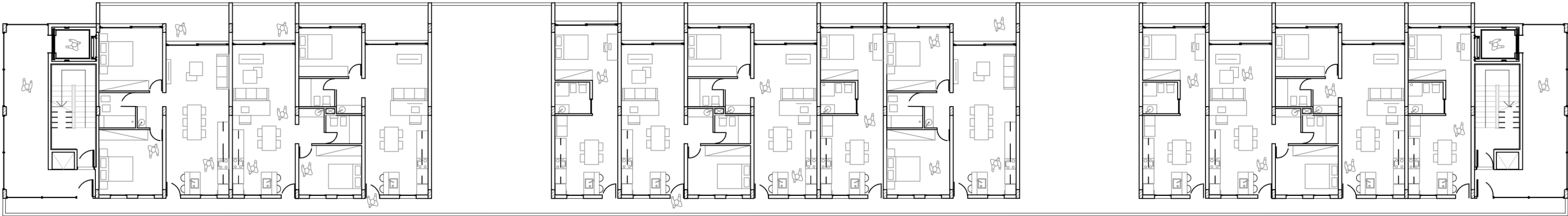
Javier Fernández Castro. "Otros adjetivos para el hábitat popular"



LA NUEVA URBANIZACIÓN
VIVIENDA EN BLOQUES PB+5 / PLANTAS GENERALES



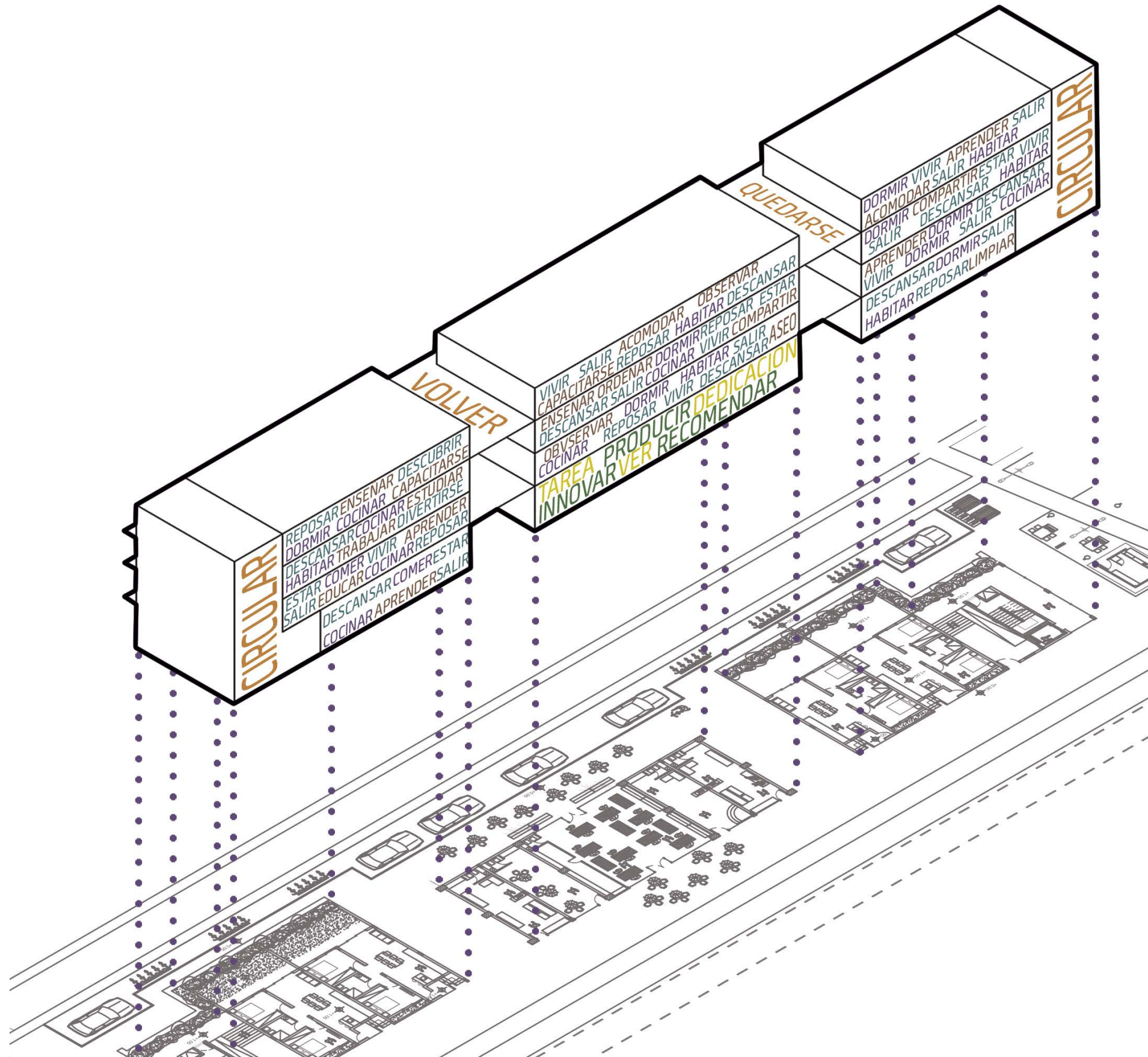
PLANTA BAJA BLOQUE
ESC. 1:250



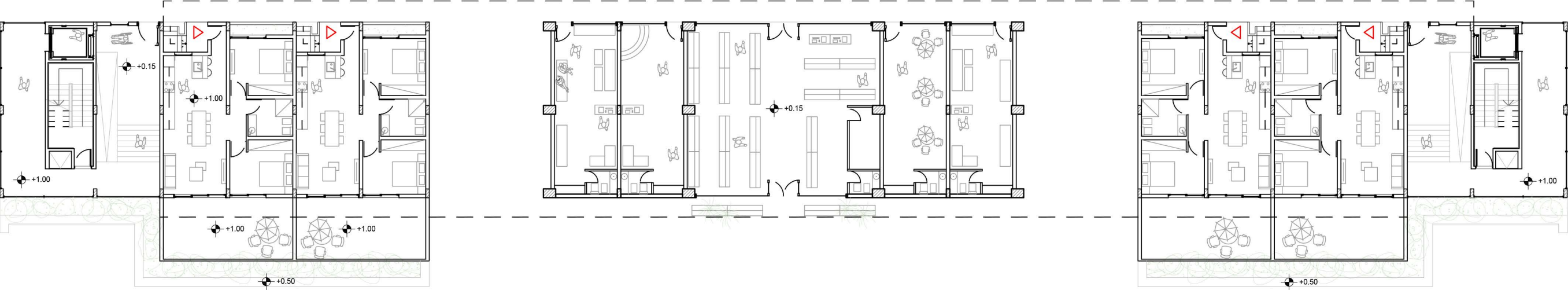
PLANTA PISO 1|3|5- BLOQUE
ESC. 1:250



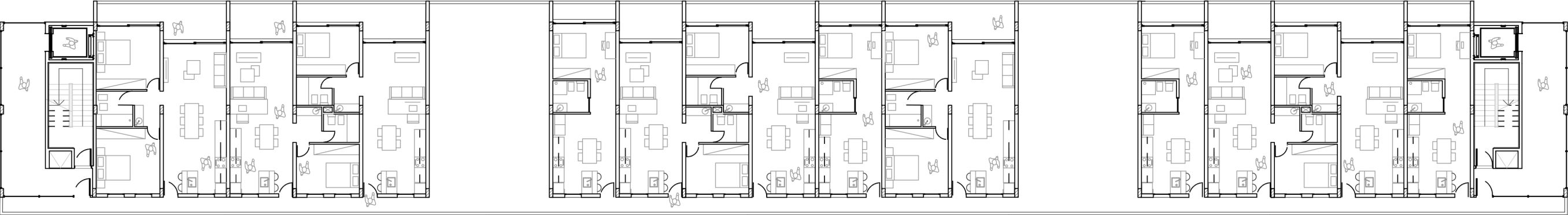
PLANTA PISO 2 |4- BLOQUE
ESC. 1:250



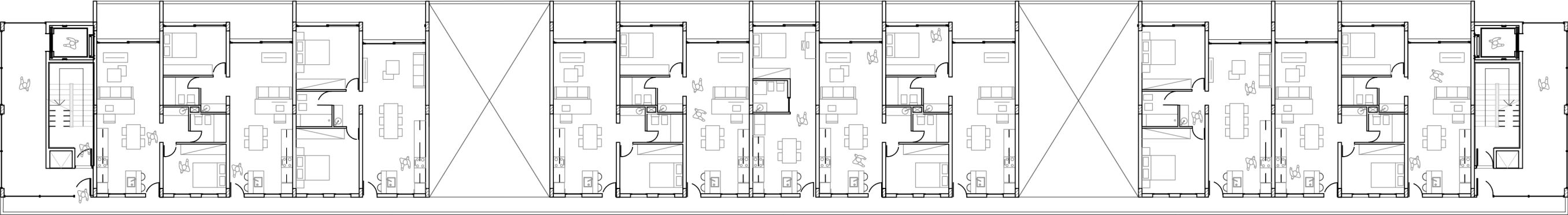
LA NUEVA URBANIZACIÓN
VIVIENDA EN BLOQUES PB+3 / PLANTAS GENERALES



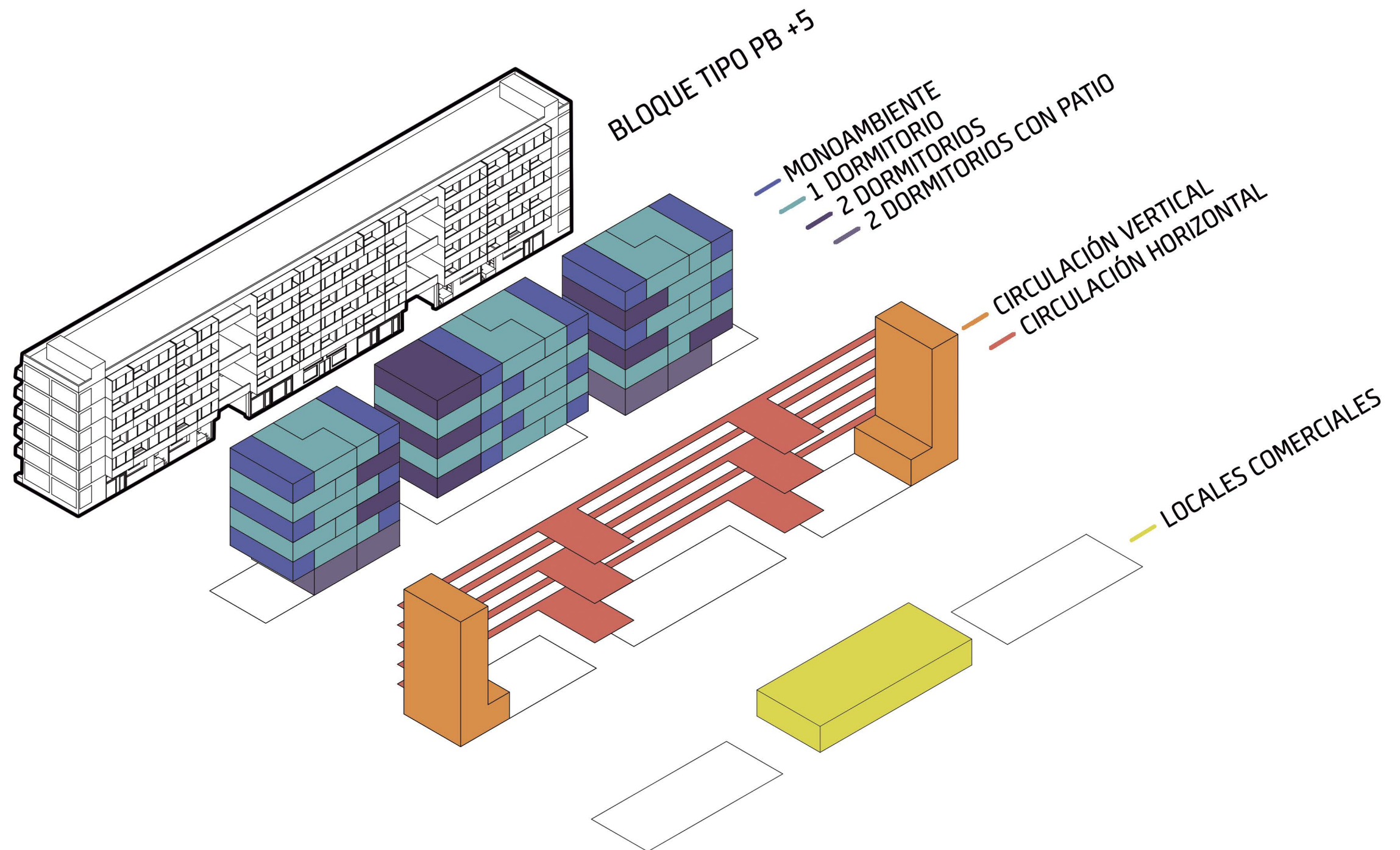
PLANTA BAJA BLOQUE
ESC. 1:250

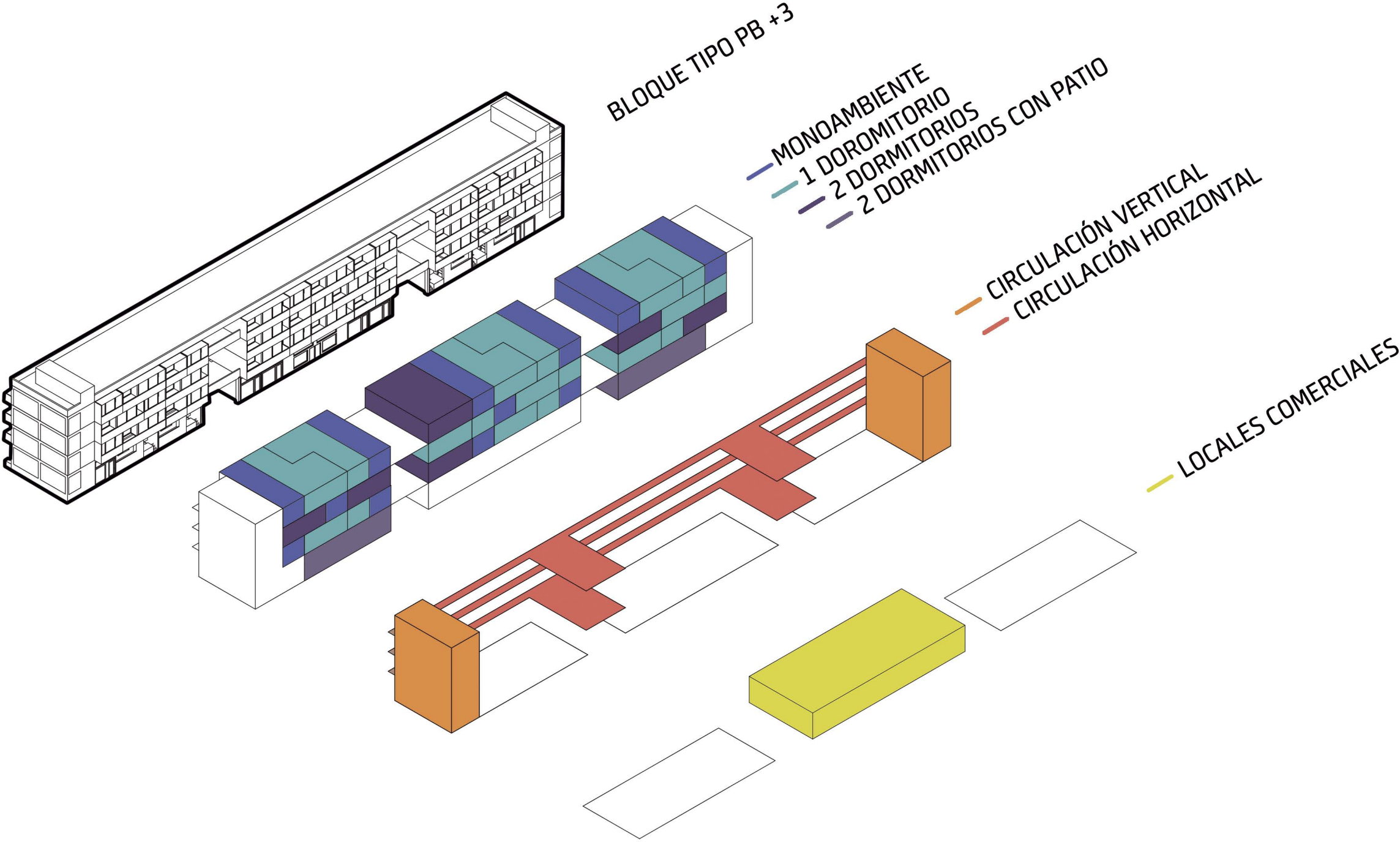


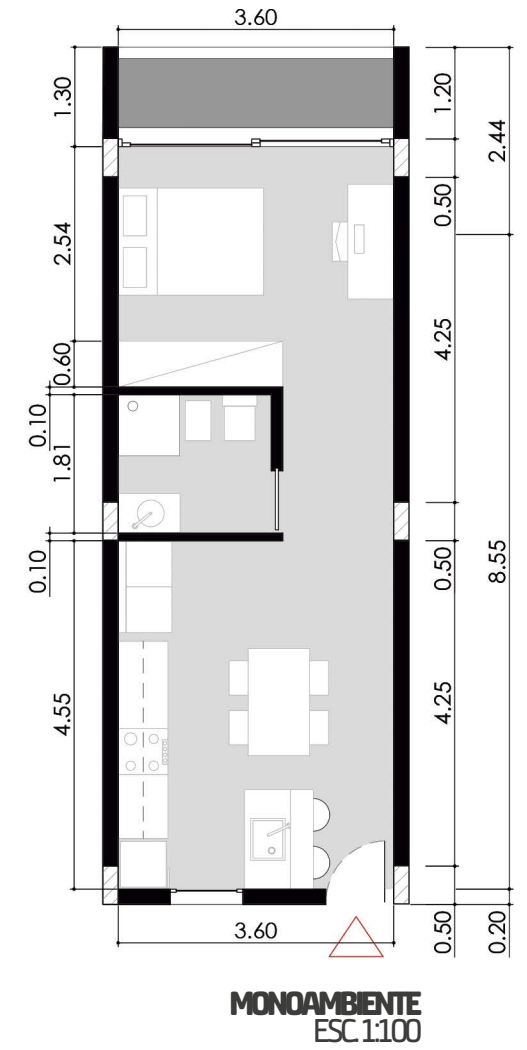
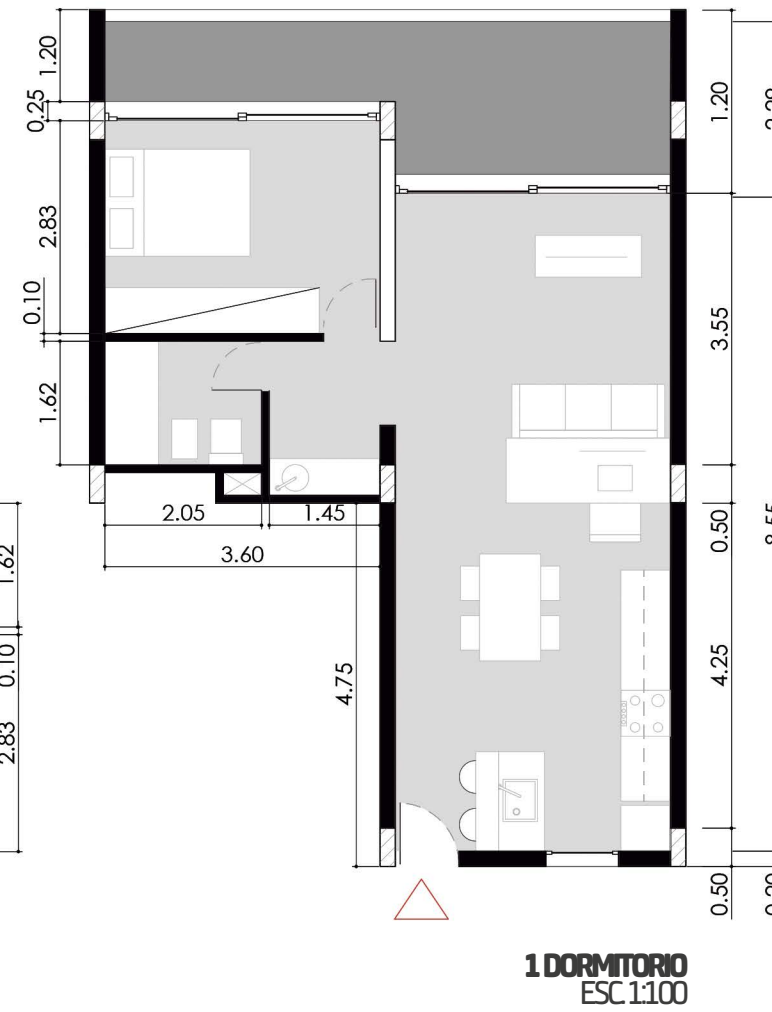
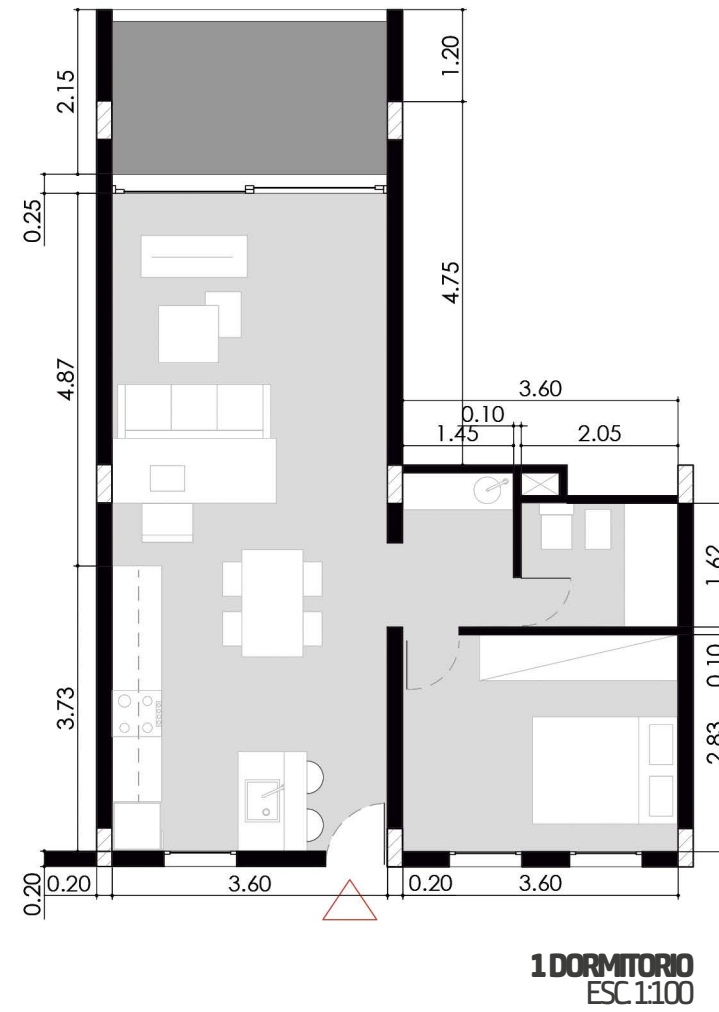
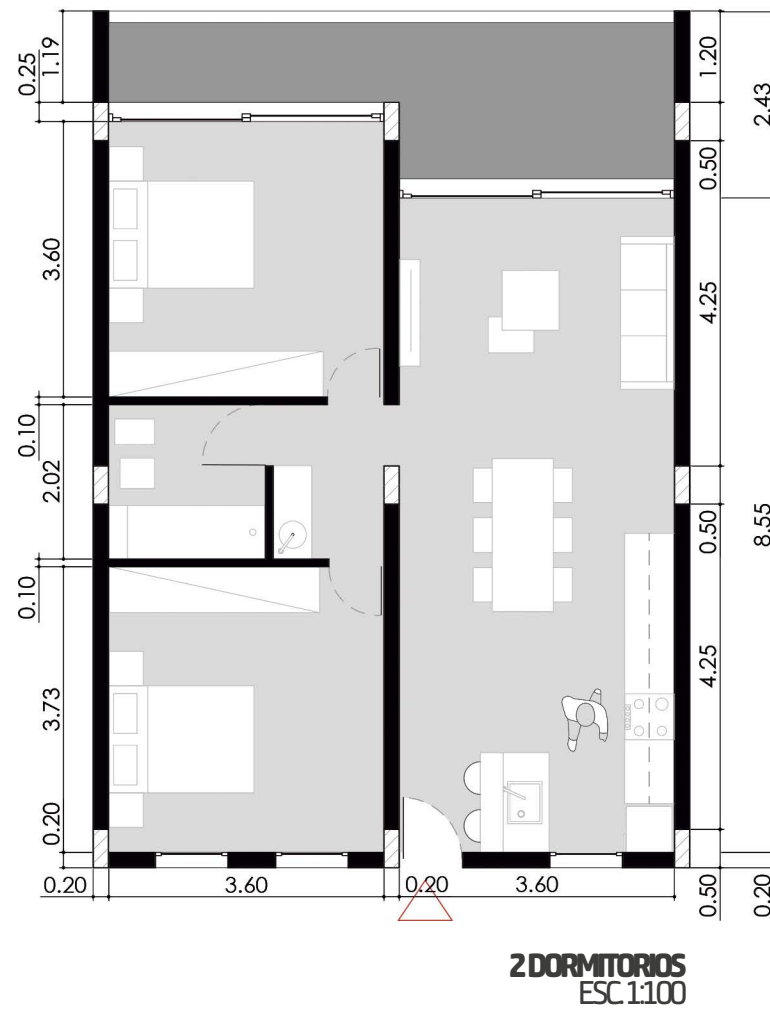
PLANTA PISO 1|3 - BLOQUE
ESC. 1:250



PLANTA PISO 2 - BLOQUE
ESC. 1:250

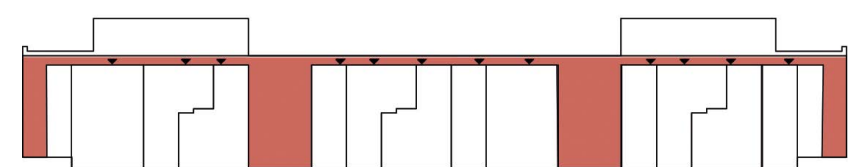




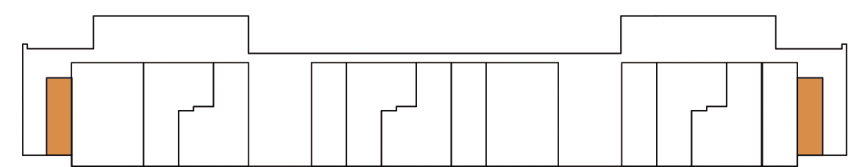


LA NUEVA URBANIZACIÓN

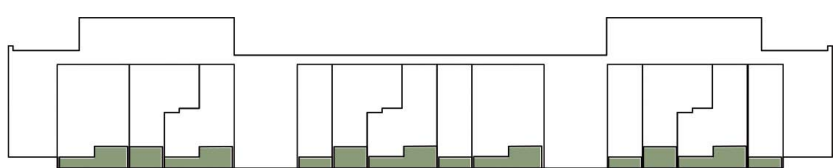
VIVIENDA EN BLOQUES / ANÁLISIS TIPOLOGÍAS



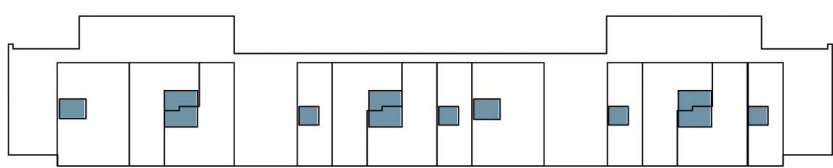
ACCESOS Y ESPACIOS COMUNES



NÚCLEOS VERTICALES



BALCONES/EXPANSIONES



NÚCLEOS HÚMEDOS



FAMILIA JOVEN CON 1/2 HUX

FAMILIA ADULTA SIN HUX

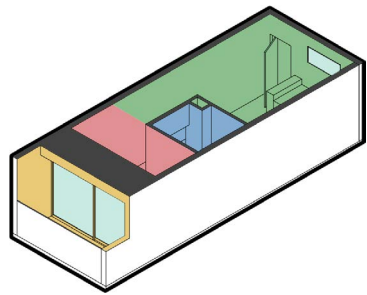
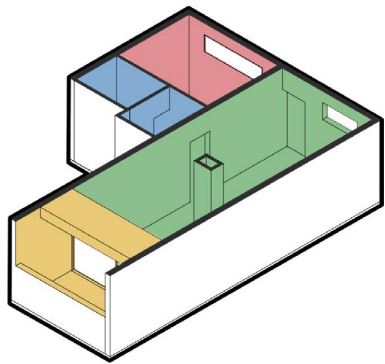
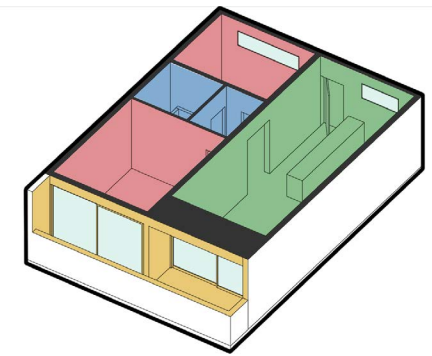
PAREJA JOVEN/PROFESIONALES/ESTUDIANTES

FAMILIA MONOPARENTAL CON 1 HUX

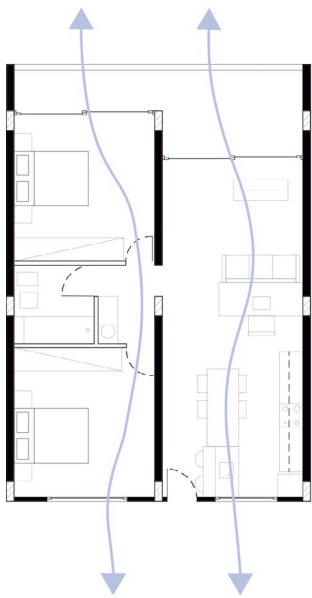
INDIVIDUALES

POSIBLES OCUPANTES

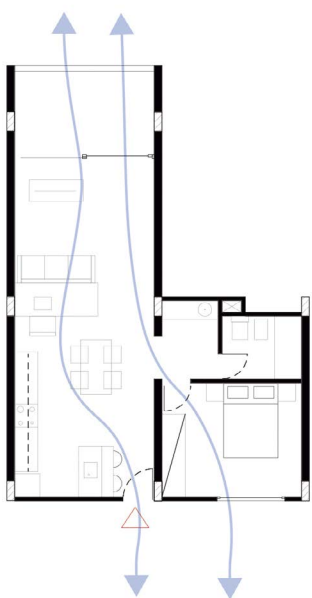
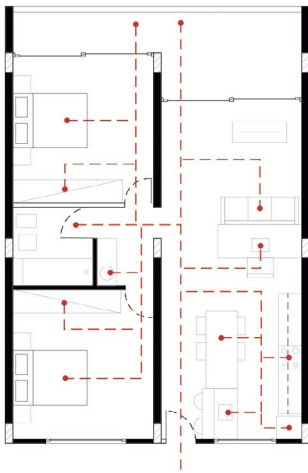
- SANITARIOS
- DORMITORIOS
- OPCIÓN DESPACHO
- OPCIÓN OFICINA
- OPCIÓN LOCAL
- ÁREA COMÚN
- OPCIÓN COMEDOR/COCINA
- OPCIÓN ÁREA DE TRABAJO
- OPCIÓN TALLER
- BALCÓN
- OPCIÓN EXPANSIÓN



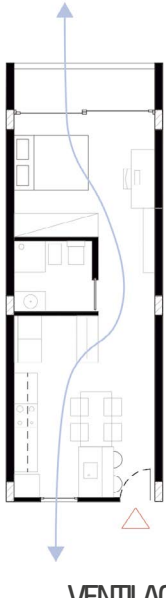
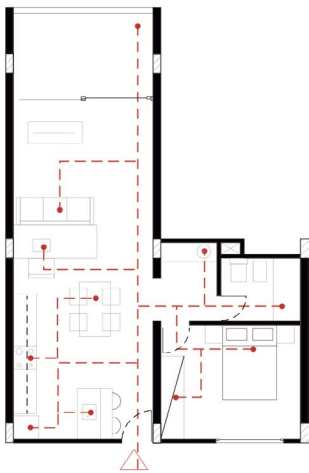
POSIBLES USOS



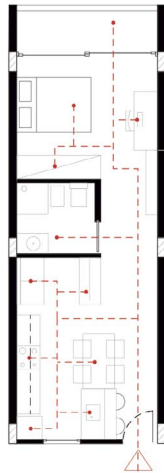
2 DORMITORIOS
VENTILACIÓN/CIRCULACIÓN. ESC. 1:200

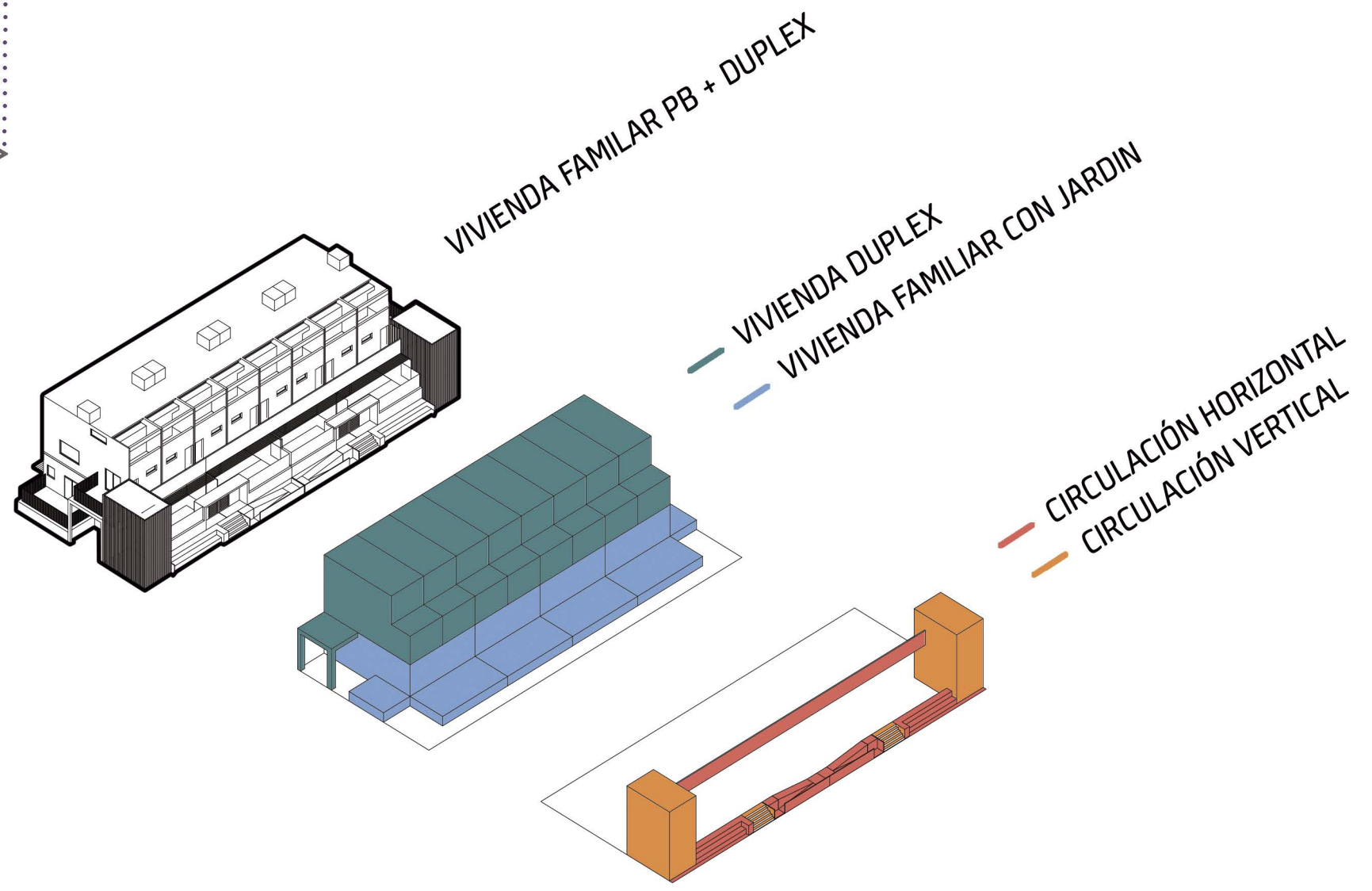
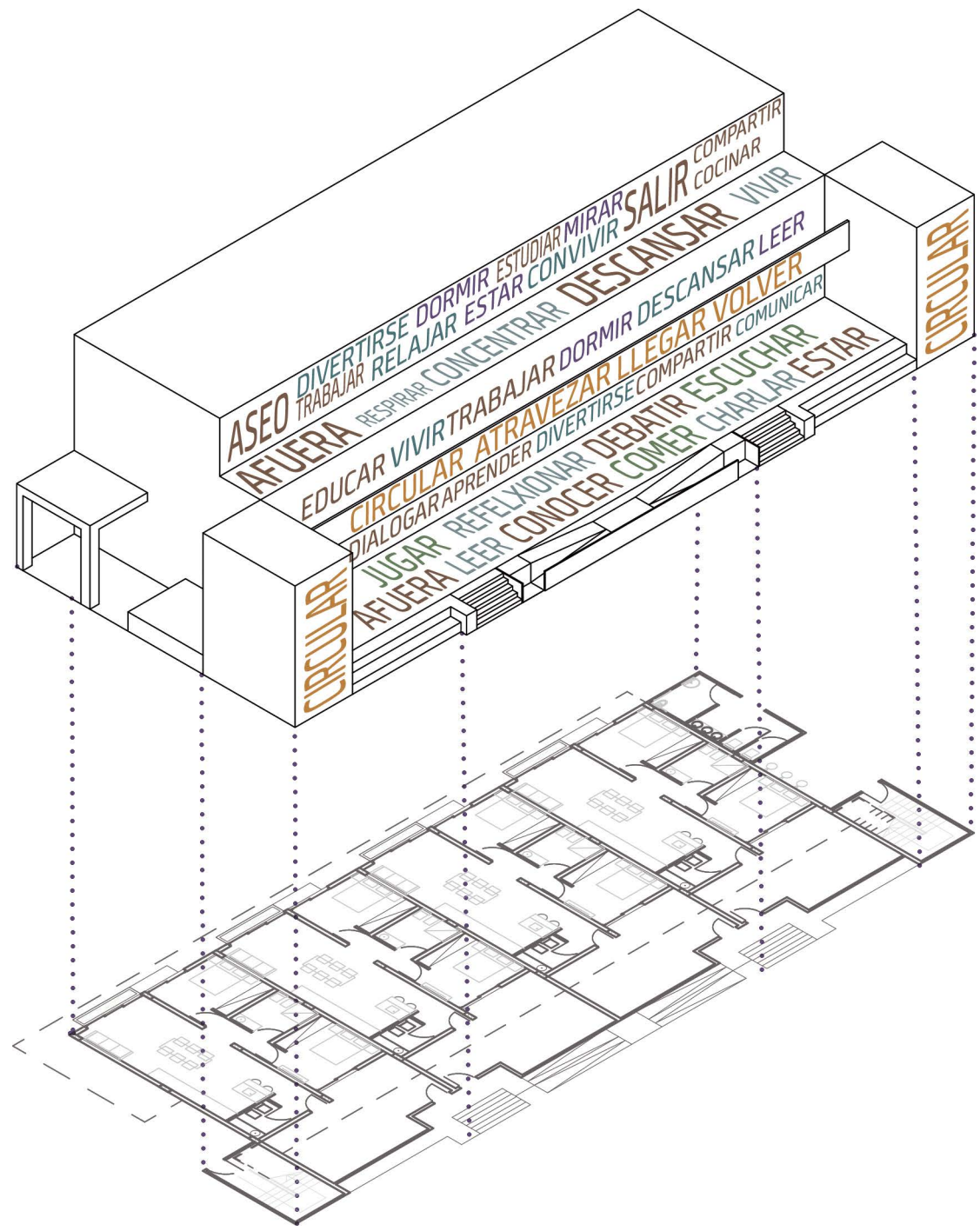


1 DORMITORIO
VENTILACIÓN/CIRCULACIÓN. ESC. 1:200

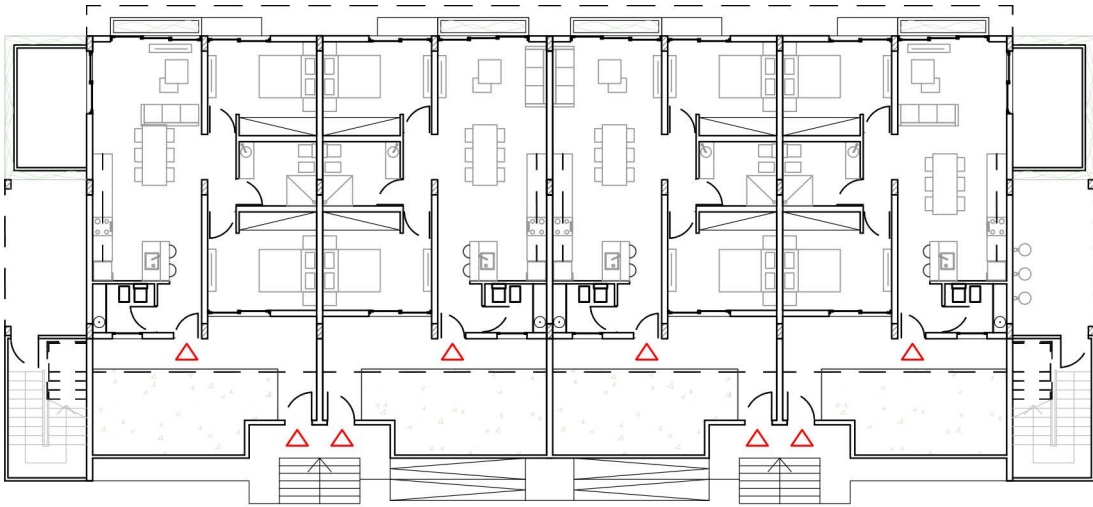


MONOAMBIENTE
VENTILACIÓN/CIRCULACIÓN. ESC. 1:200

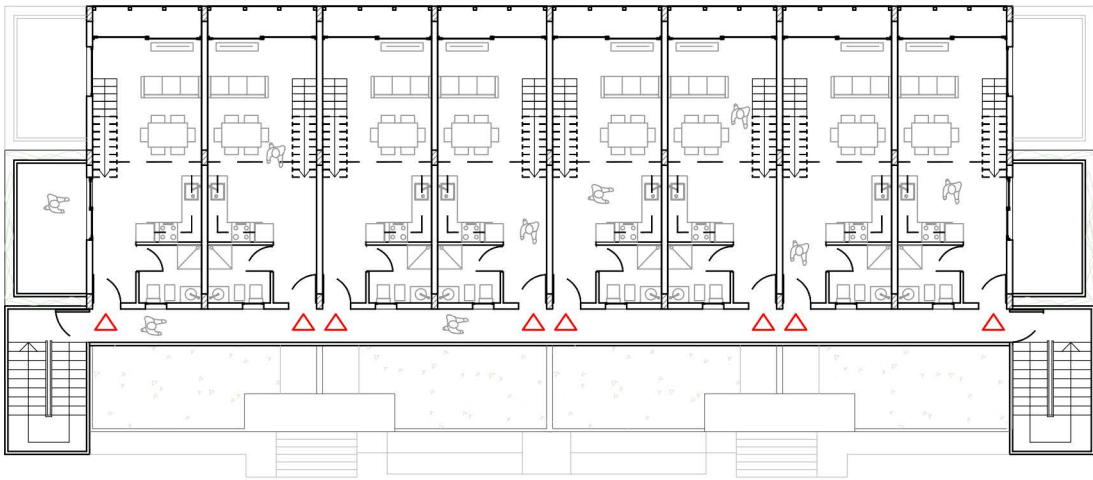




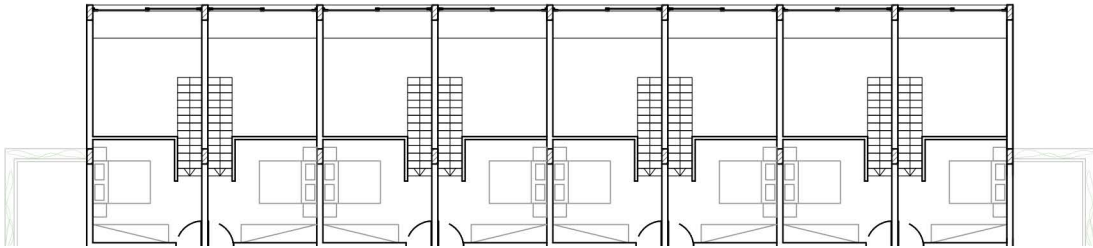
LA NUEVA URBANIZACIÓN
VIVIENDA FAMILIAR PB+DUPLEX/ PLANTAS GENERALES



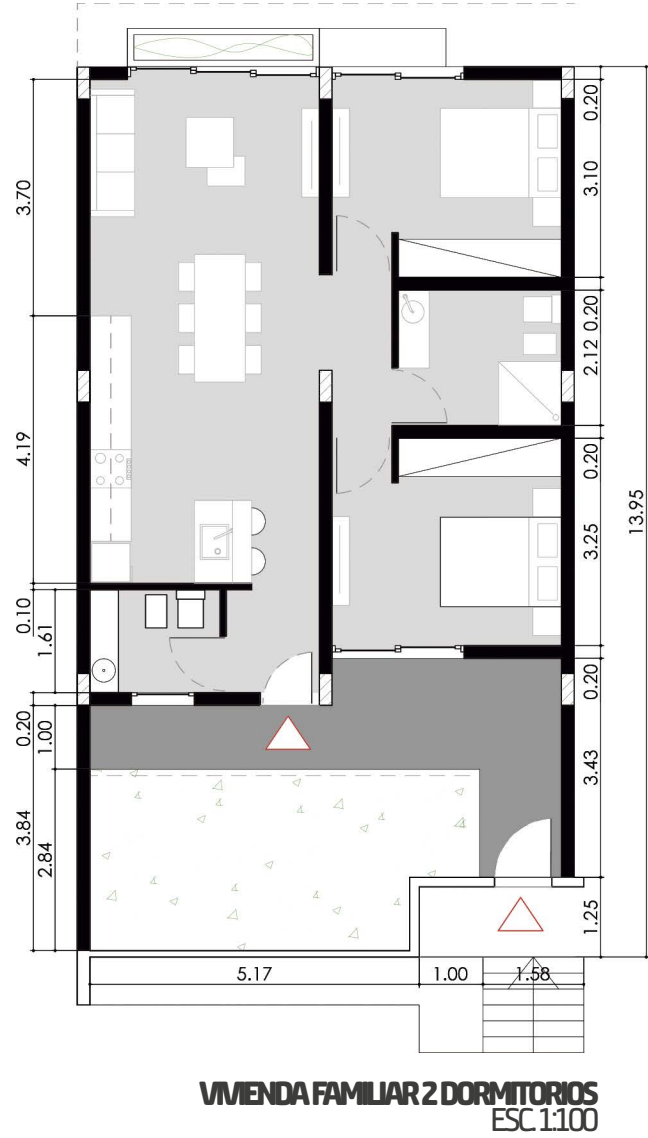
VIVIENDA FAMILIAR PLANTA BAJA ESC. 1:250



PLANTA BAJA DÚPLEX ESC. 1:250

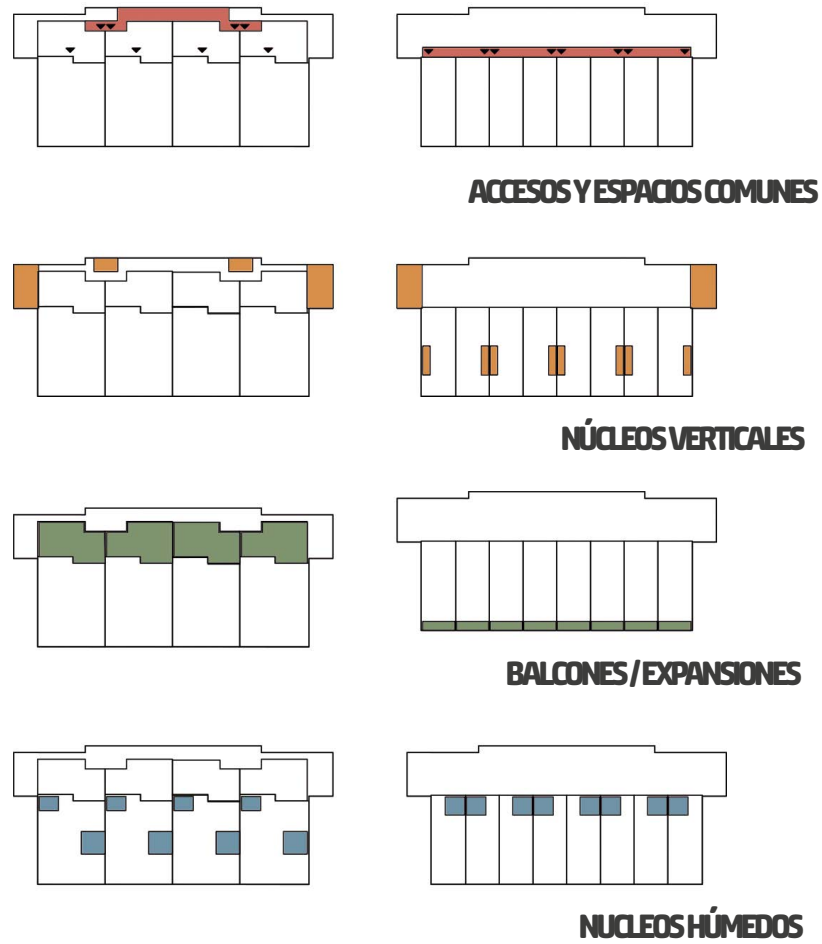


PLANTA ALTA DÚPLEX ESC. 1:250

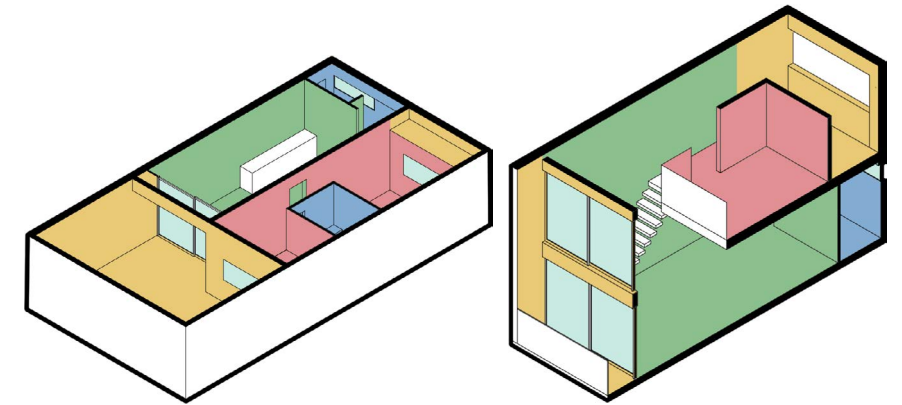


LA NUEVA URBANIZACIÓN

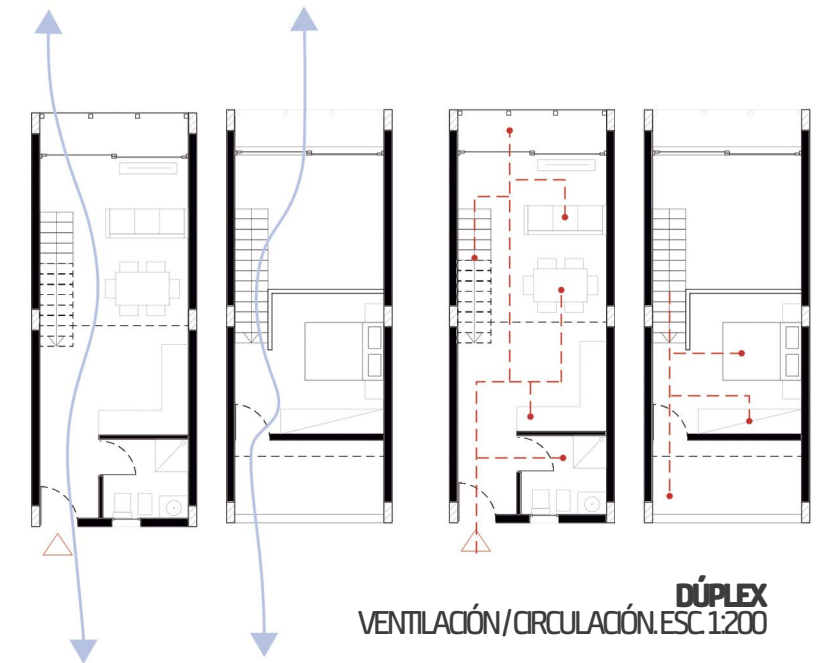
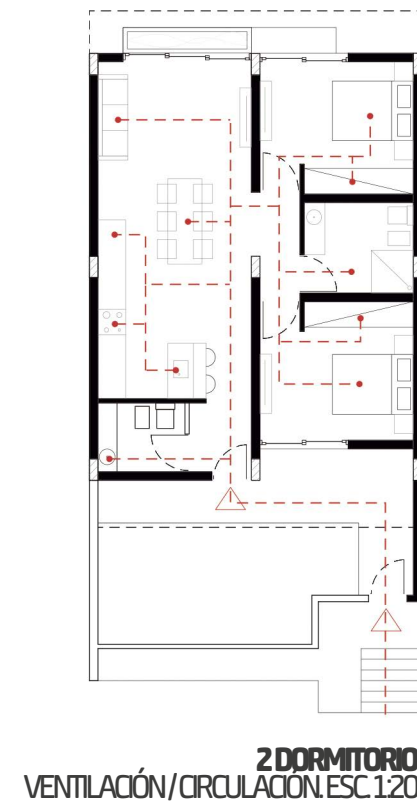
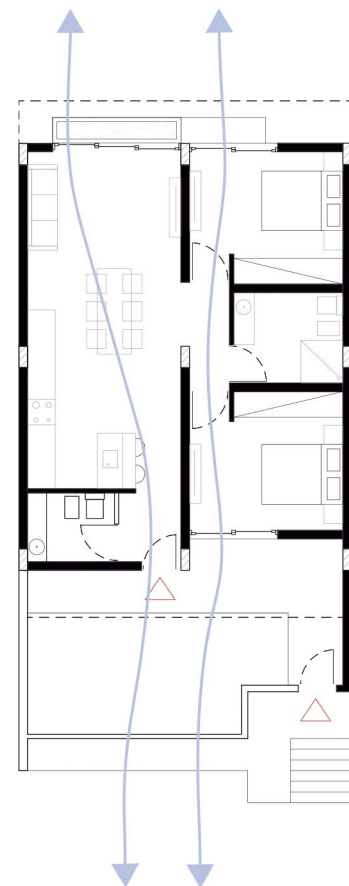
VIVIENDA FAMILIAR PB+DUPLEX / ANÁLISIS TIPOLOGÍAS



POSIBLES OCUPANTES



POSIBLES USOS



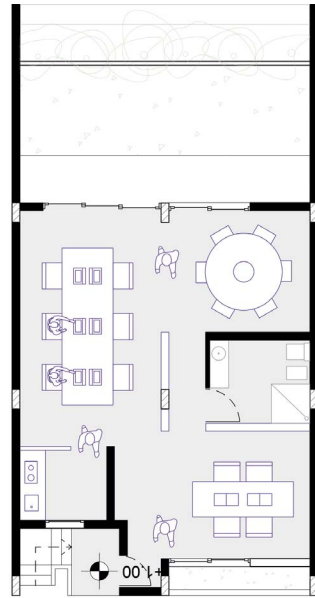
"Como espacio de relaciones las viviendas han de atender adecuadamente a la creación de unos espacios sin jerarquía y sin discriminación de género [...] Ha desaparecido la posibilidad de pensar la vivienda para una persona ideal y desde una óptica única y privilegiada. La sociedad del siglo XXI es necesariamente diversa: hombres y mujeres; infancia, juventud, adultez y vejez. Cada uno de nosotros y cada una de nosotras tenemos muchas identidades a lo largo de nuestras vidas y la vivienda nos ha de albergar en nuestras diferencias.

Zaida Muxí "Revisar y repensar el habitar contemporáneo" (2006)

2 DORMITORIOS



INSTITUTO DE IDIOMAS

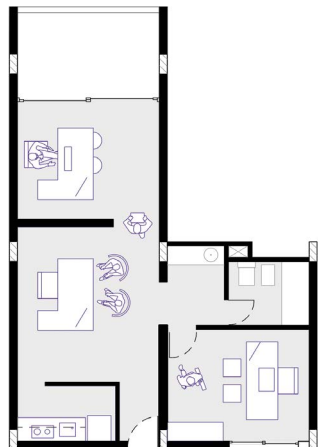


EMPRESA DE SERVICIOS

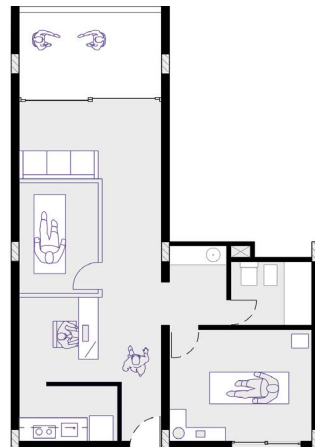


CENTRO MÉDICO

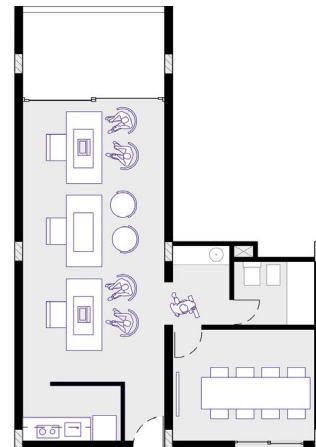
1 DORMITORIO



ESTUDIO DE ARQUITECTURA



TATTOO STUDIO



AGENCIA MARÍTIMA

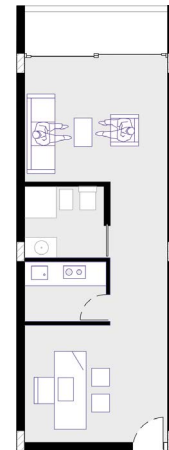
MONOAMBIENTE



PELUQUERÍA

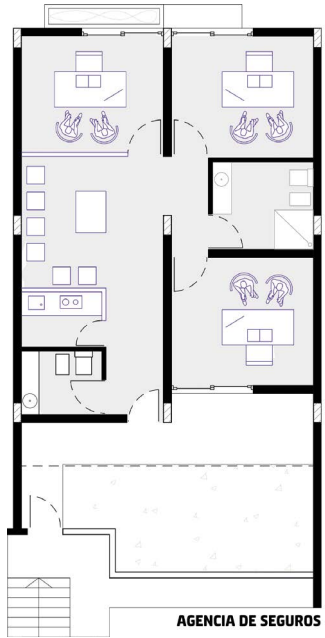


ESTUDIO JURÍDICO

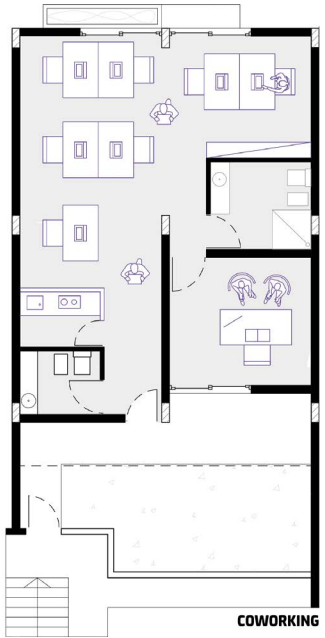


CONSULTORIO MÉDICO

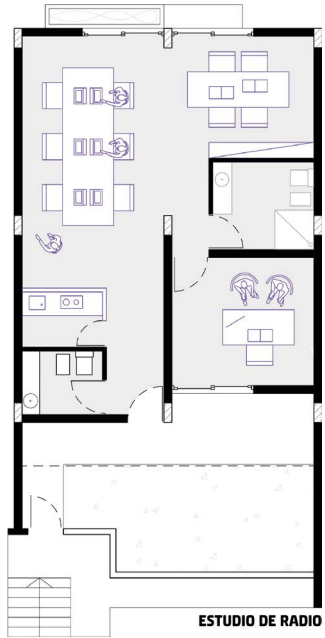
2 DORMITORIOS



AGENCIA DE SEGUROS



COWORKING



ESTUDIO DE RADIO

DUPLEX



EMPRESA DE TURISMO

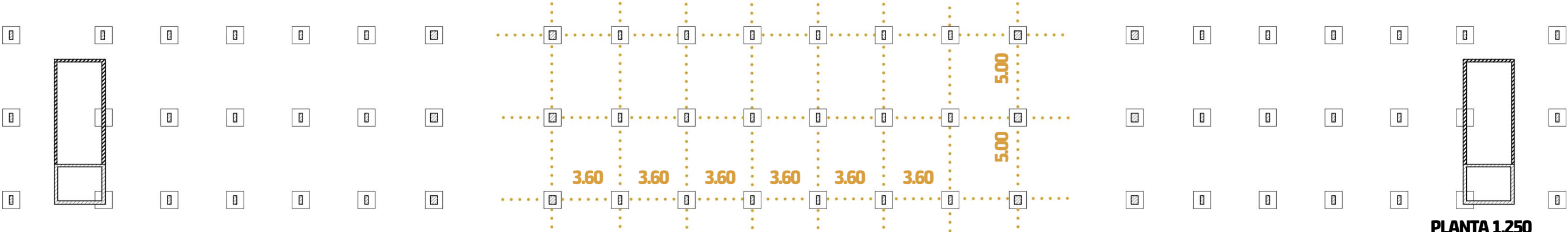


AGENCIA DE MARKETING

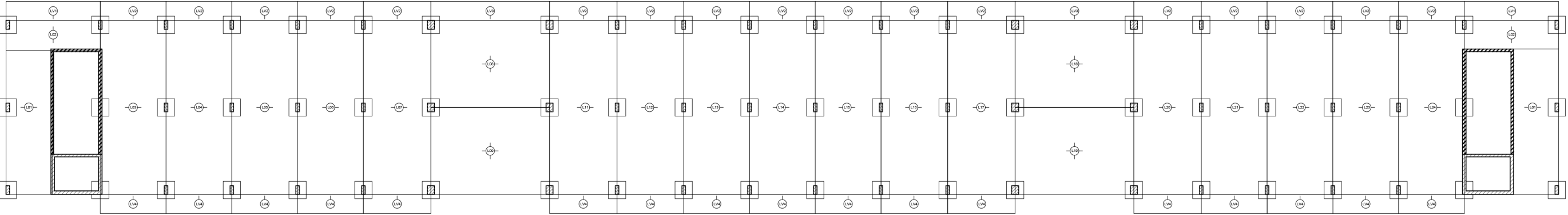


INMOBILIARIA

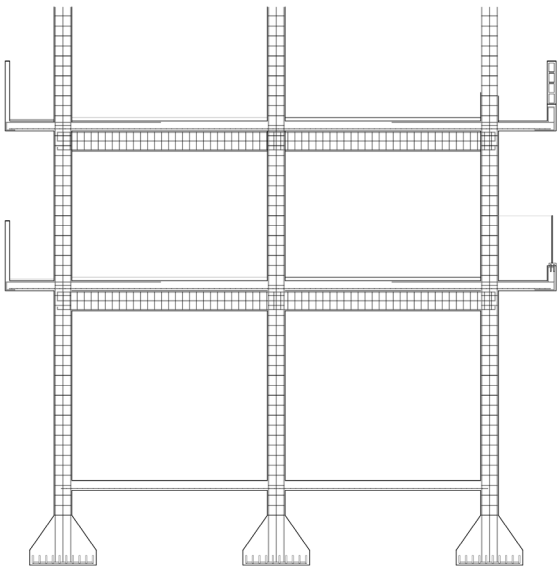




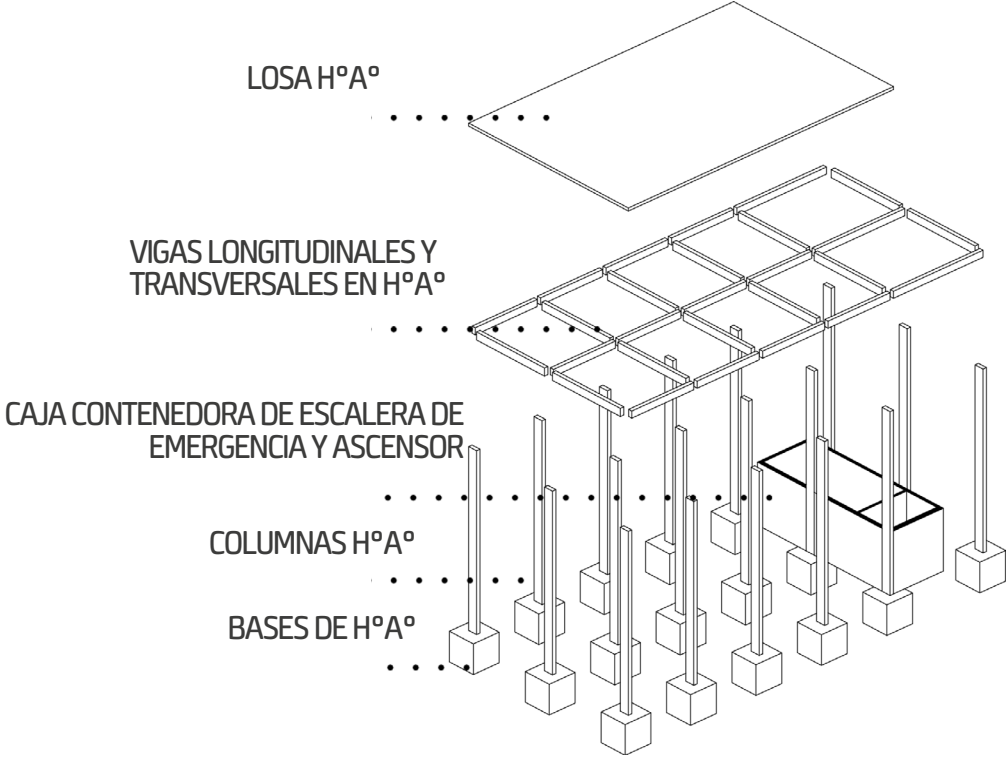
PLANTA 1.250
DISPOSICIÓN DE BASES Y COLUMNAS

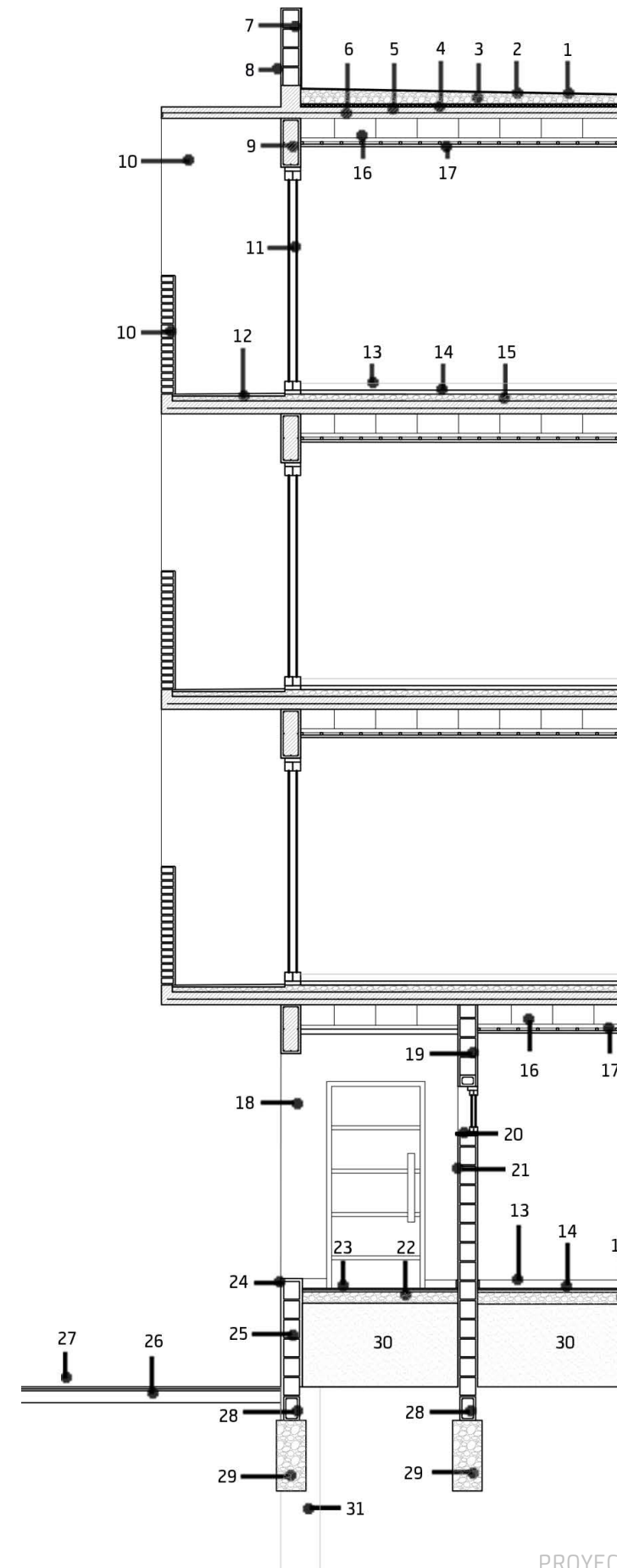
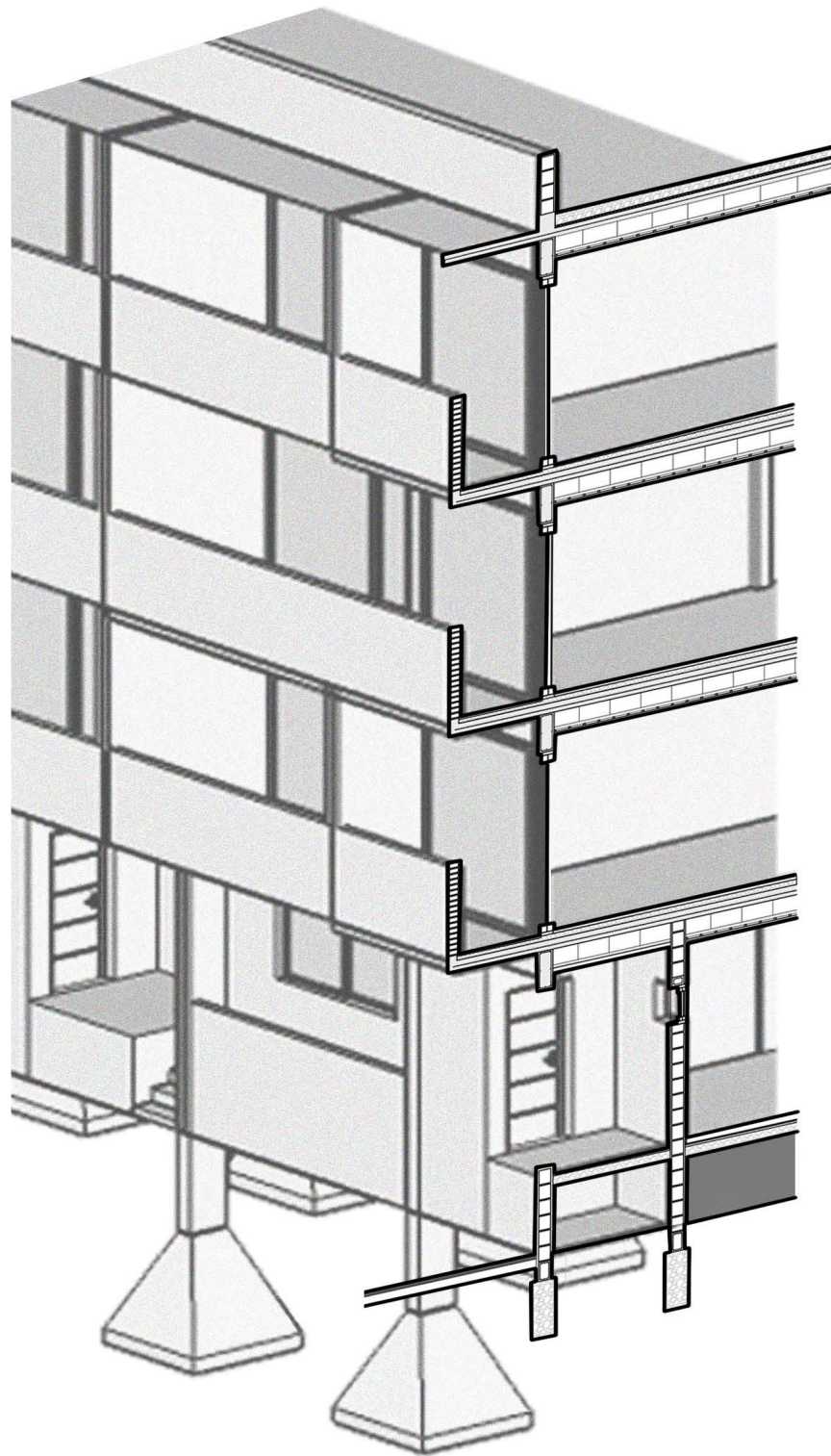


PLANTA 1.250
DISPOSICIÓN DE LOSAS



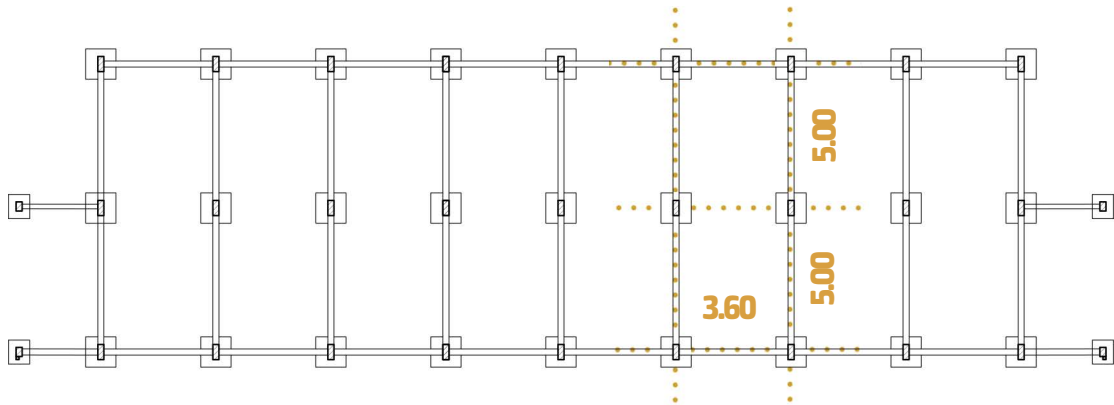
CORTE TRANSVERSAL
VIVIENDA EN BLOQUE





REFERENCIAS

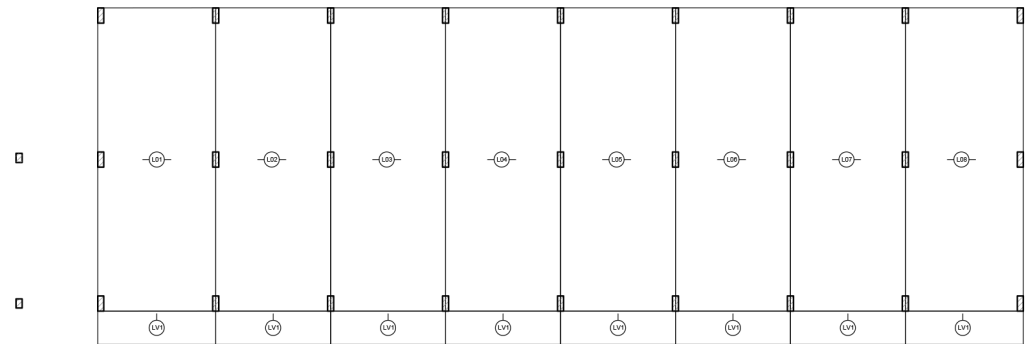
- 1 - Membrana asfáltica
- 2 - Carpeta de asiento
- 3 - Hormigon de pendiente
- 4 - Aislación térmica
- 5 - Barrera de vapor
- 6 - Losa H°A°
- 7 - Ladrillo hueco x18
- 8 - Hdrofugo + Impermeable
- 9 - Viga H°A° 40x20
- 10 - Ladrillo común visto
- 11 - Abertura aluminio con vidrio laminado
- 12 - Porcelanato + carpeta
- 13 - Zócalo perimetral
- 14 - Carpeta + Piso porcelanato
- 15 - Contrapiso
- 16 - Estructura de madera p/ cielorraso
- 17 - Yeso aplicado a estructura
- 18 - Revoque con terminacion simil H°
- 19 - Ladrillo Hueco x18
- 20 - Alféizar
- 21 - Revoque con terminacion simil H°
- 22 - Carpeta / Contrapiso / Barrera de vapor
- 23 - Baldosa gris para exterior
- 24 - Revoque con terminacion simil H°
- 25 - Ladrillo hueco x18
- 26 - Contrapiso
- 27 - Vereda Reglamentaria antideslizante
- 28 - Encadenado de cimientos
- 29 - Cimiento H° H8
- 30 - Tierra compactada
- 31 - Vista base columna



FUNDACIONES
BASE AISLADA DE H°A°
CON VIGA DE ARRIOSTRAMIENTO
COLUMNAS DE H°A°

NÚCLEO ESCALERA
BASES AISLADAS
COLUMNAS METÁLICAS DE ALMA LLENA

PLANTA 1.250
FUNDACIONES



LOSA DE H°A°

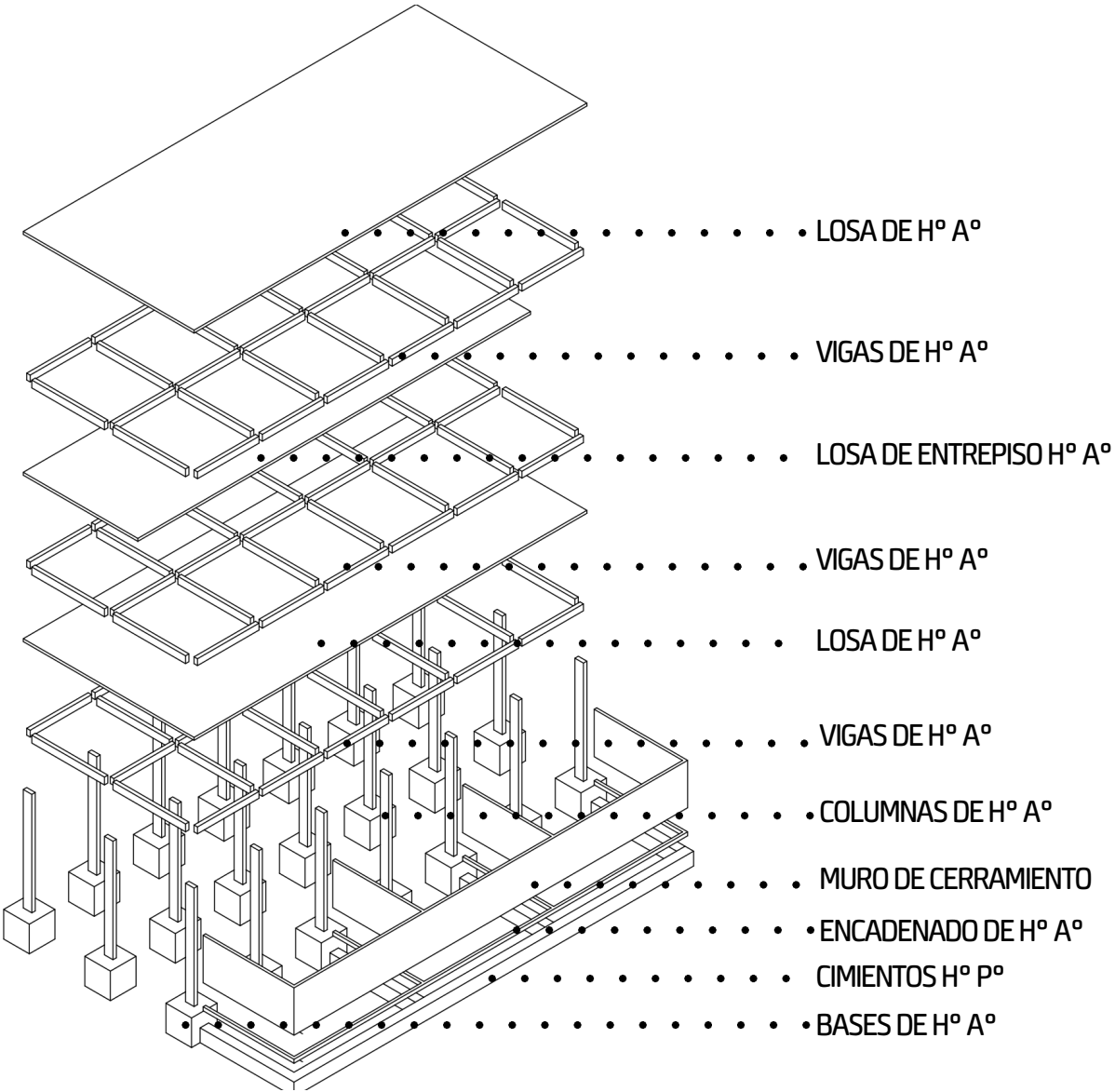
NÚCLEO ESCALERA
COLUMNAS METÁLICAS DE ALMA LLENA
ESTRUCTURA METÁLICA

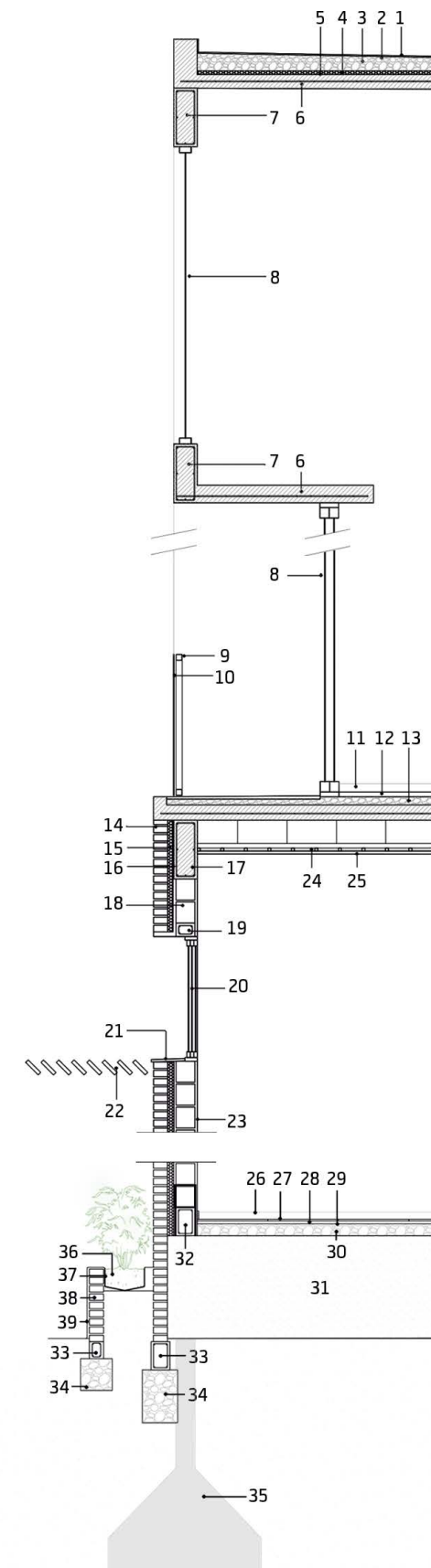
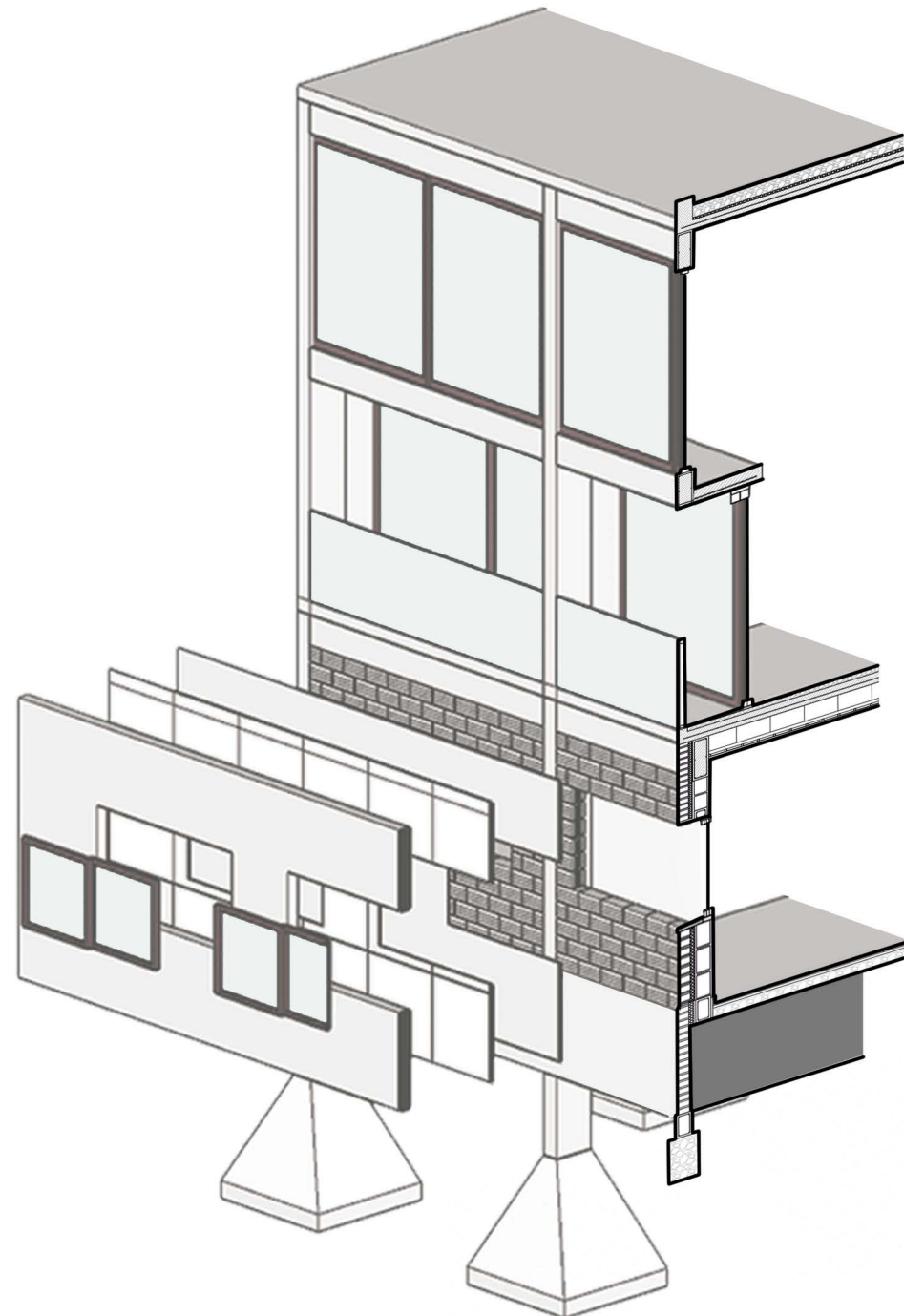
PLANTA 1.250
LOSA H°A° SOBRE PB



LOSA DE H°A°

PLANTA 1.250
LOSA H°A° SOBRE PA





REFERENCIAS

- 1 - Membrana asfáltica
- 2 - Carpeta de asiento
- 3 - Hormigon de pendiente
- 4 - Aislación térmica
- 5 - Barrera de vapor
- 6 - Losa H°A°
- 7 - Viga H°A° 40x20
- 8 - Abertura aluminio con vidrio laminado
- 9 - Caño estructural 50x50
- 10 - Vidrio Templado 6mm
- 11 - Zócalo perimetral
- 12 - Carpeta + Piso porcelanato
- 13 - Contrapiso
- 14 - Ladrillo comun semi visto
- 15 - Aislante EPS alta densidad
- 16 - Mortero Hidrófugo
- 17 - Viga H°A° 40x20
- 18 - Ladrillo Hueco x18
- 19 - Dintel H°A°
- 20 - Abertura Modena con vidrio 3+3
- 21 - Alféizar
- 22 - Parasoles metálicos
- 23 - Revoque grueso + fino
- 24 - Estructura de madera p/ cielorraso
- 25 - Yeso aplicado a estructura
- 26 - Zócalo perimetral
- 27 - Piso porcelanato
- 28 - Carpeta
- 29 - Barrera de vapor
- 30 - Contrapiso
- 31 - Tierra compactada
- 32 - Encadenado Perimetral + Hidrofugo
- 33 - Encadenado de cimientos
- 34 - Cimiento H° H8
- 35 - Vista base columna
- 36 - Tierra abonada
- 37 - Manta geotextil con base de pintura asfáltica
- 38 - Ladrillo común
- 39 - Revoque con terminacion simil H°









1. EL REMANSO VALERIO Y EL NUEVO BORDE COSTERO
2. LA NUEVA URBANIZACIÓN
- 3. LAS HERRAMIENTAS DE GESTIÓN**

*"No hay ninguna lógica que pueda ser impuesta a la ciudad; la gente la hace,
y es a ella, no a los edificios, a la que hay que adaptar nuestros planes."*

Jane Jacobs "Muerte y vida de las grandes ciudades" (1961)

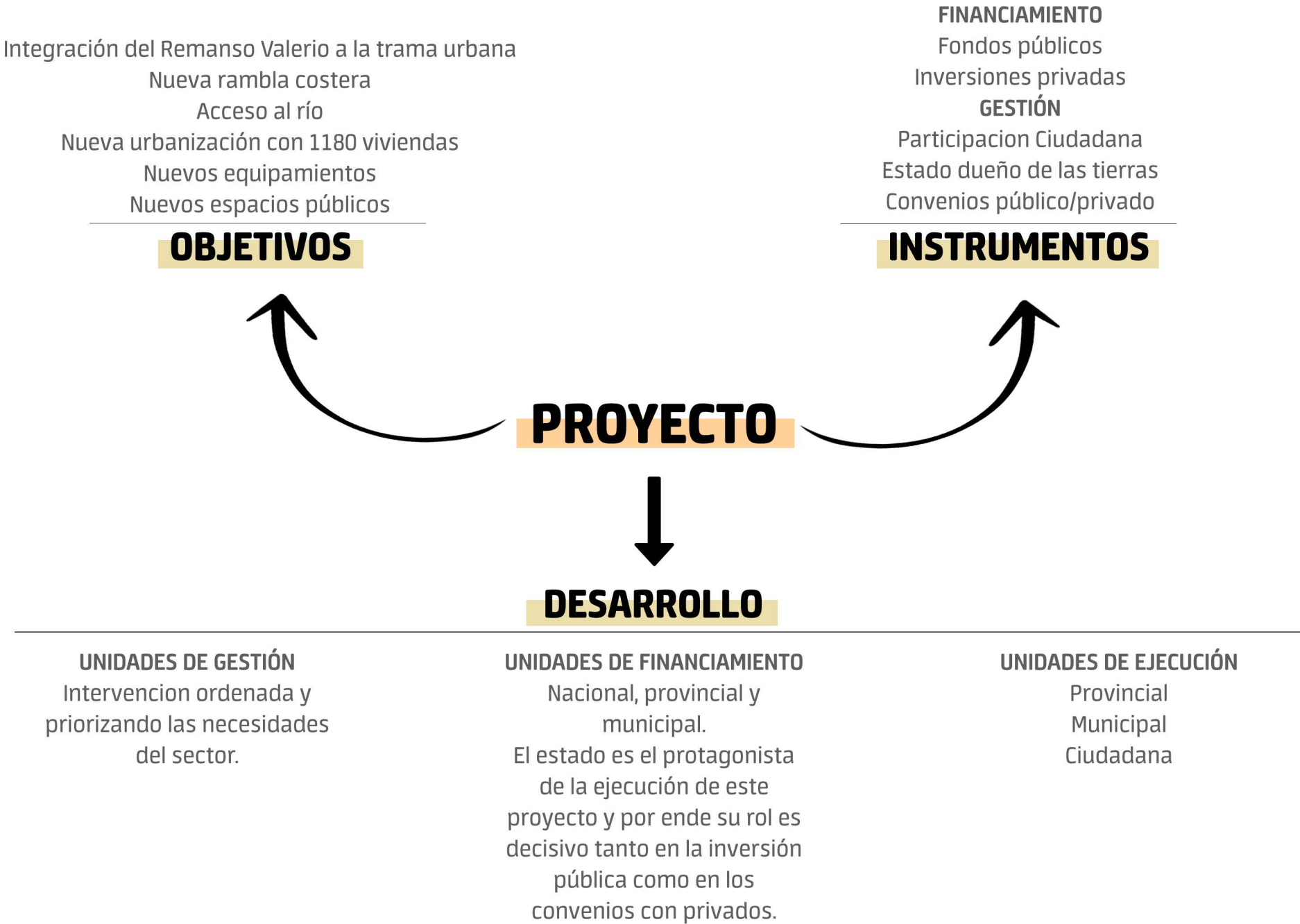
Dentro de las problemáticas planteadas al inicio de esta tesis, se destacan la dificultad del acceso a la vivienda y los procesos de gentrificación llevados a cabo por los sectores privados y de poder.

Sumado a eso, la ausencia de infraestructuras de servicios en asentamientos irregulares y la ausencia del espacio público como espacio de encuentro entre los habitantes de una ciudad.

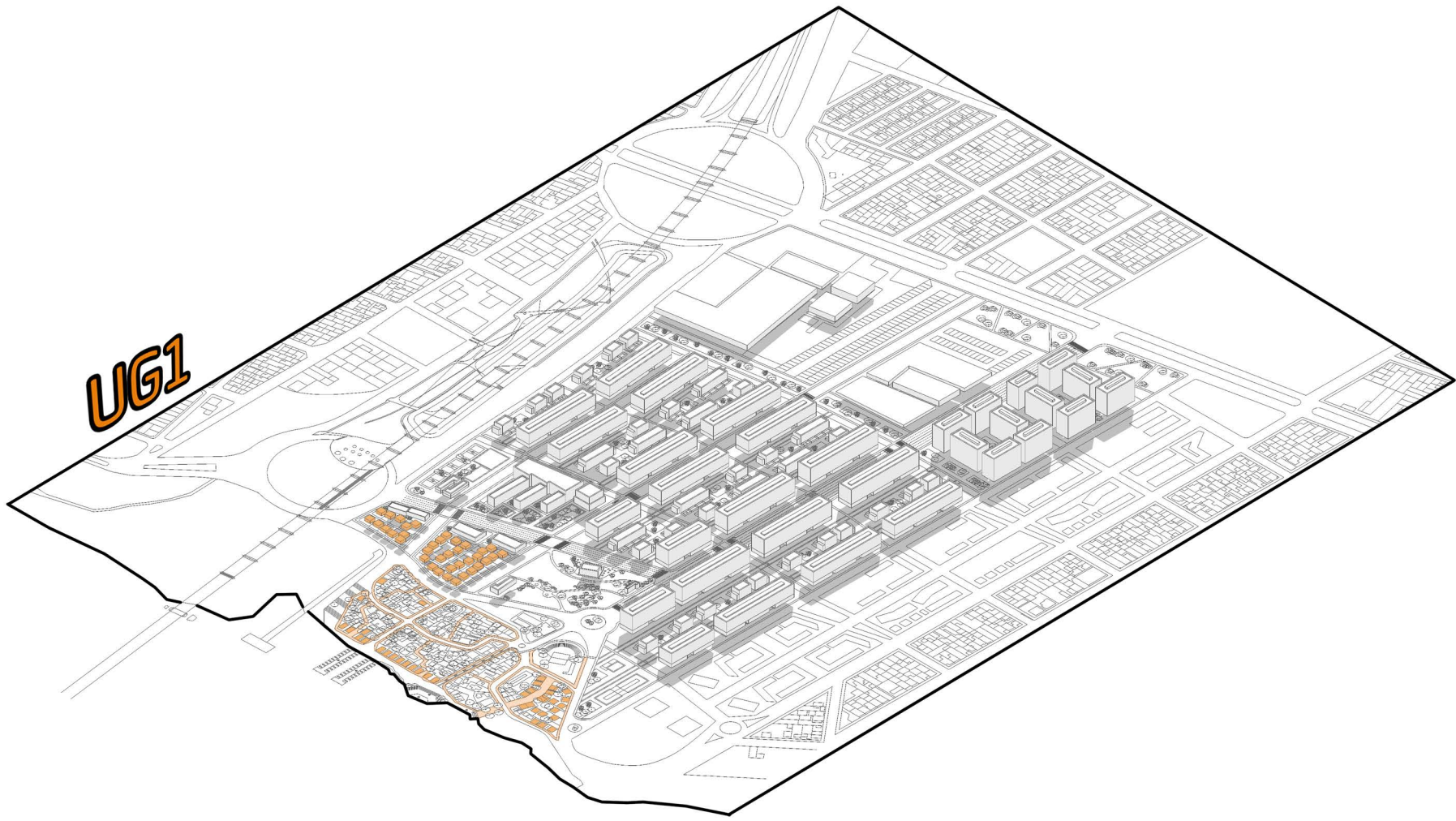
Las herramientas de gestión forman parte de planificaciones entre los gobiernos (municipal, provincial, nacional) y los desarrolladores tanto de organismos públicos como privados, en pos de un crecimiento.

Es importante destacar que los proyectos propuestos forman parte de una estrategia a largo plazo para atender a las necesidades habitacionales de la población y que se requieren políticas a largo plazo para poder llevarlo a cabo.

La búsqueda también apunta a establecer niveles adecuados de calidad urbanística, constructiva y social, para poder asegurar actividad y generación de empleo estable en la región.



LAS HERRAMIENTAS DE GESTIÓN
UG1 - MEJORAMIENTO DEL REMANSO VALERIO



La primer etapa de esta intervención consiste en el mejoramiento barrial del asentamiento Remanso Valerio mediante esfuerzos compartidos.

El objetivo es contribuir a través de la dotación de infraestructura y servicios a mejorar la calidad de vida de sus habitantes y urbanizar el sector informal del asentamiento.

Los ejes principales son:

- RETIRO DE VIVIENDAS EN ESTADOS DE INHABITABILIDAD
- RELOTEO Y TITULARIZACIÓN
- REUBICACIÓN DE VIVIENDAS RETIRADAS DENTRO DEL TEJIDO
- EJECUCIÓN DE VEREDAS Y SUBMANZANAS
- PAVIMENTACIÓN DE CALLES
- PROVISIÓN DE LUZ, AGUA Y GAS NATURAL
- EN CONJUNTO CON EPE, ASSA, Y LITORAL GAS
- PROVISIÓN DE SISTEMA DE DESAGUE CLOACAL PARA SANEAMIENTO
- REHABILITACIÓN DE ZONAS DEGRADADAS

Estos trabajos se llevarán a cabo mediante convenios del **municipio** con las empresas públicas encargadas de brindar los servicios de energía eléctrica, agua y gas natural

Además, mediante la línea de **microcréditos** personales para mejoramientos y refacciones del programa Pro.Cre.Ar. todas las familias del barrio Remanso Valerio tendrán acceso a un crédito para mejorar las condiciones habitacionales de sus viviendas (aislación, terminación de núcleos húmedos, pisos, carpinterías, pintura, instalaciones de gas, sanitarias o eléctricas).

Estos créditos poseen posibles soluciones con amplia variedad de materiales, con montos iniciales fijados y cuotas fijas según los plazos de pago.

Esta unidad de gestión contribuiría al mejoramiento del sector y de sus espacios públicos, generando trabajo de manera mancomunada entre el municipio, las empresas privadas y la comunidad, y sería el puntapié inicial para un mejoramiento integral a medida que las siguientes etapas avancen.

LAS HERRAMIENTAS DE GESTIÓN

UG2 - CONSTRUCCIÓN DE LA RAMBLA COSTERA

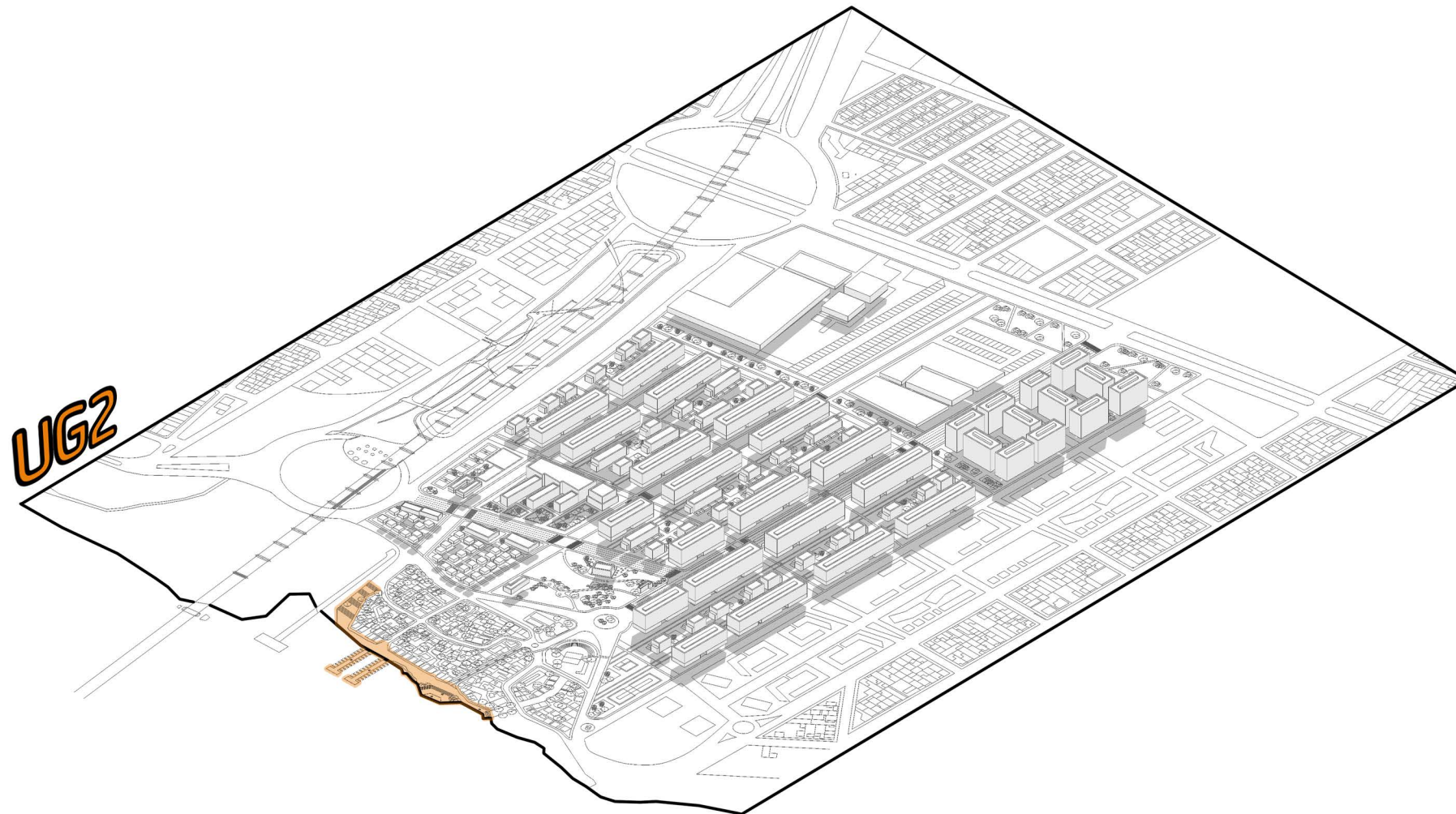
En esta segunda etapa que va de la mano con la primera, se prevé la construcción de la Rambla Costera como la continuidad de un paseo lineal que complete el frente ribereño y que además, sirva no sólo como equipamiento para los vecinos sino también como punto de atracción para todos los habitantes de la región que al día de hoy no aprovechan las bondades de este sector.

Además de eso, la construcción de la Rambla Costera tiene como propósito la generación de empleo en la zona, no sólo dentro de las oficinas culturales sino también en los amarraderos, talleres de lanchas y cámaras refrigeradoras.

Para la construcción de la Rambla Costera se llamará a licitación pública y su gestión será pública pero de inversión privada, lo que permitiría aportar fondos para que la Municipalidad pueda afrontar los gastos iniciales de la Unidad de Gestión 1 para el Mejoramiento del Remanso Valerio.

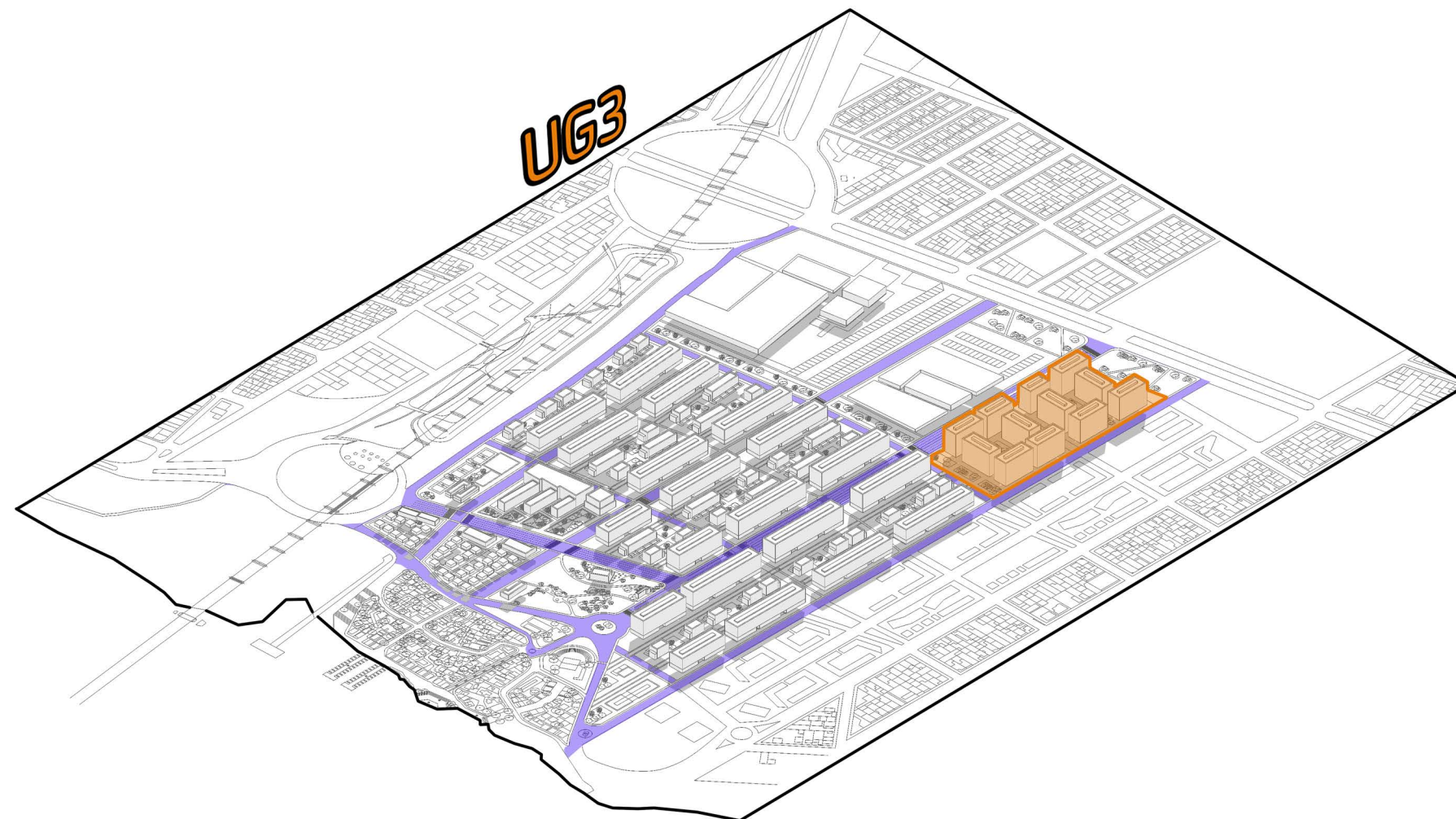
Los locales gastronómicos, guarderías, etc. serán subalquilados mediante concesiones con algunas condiciones, como por ejemplo, que un porcentaje estimado de trabajadores sean habitantes del barrio.

En cuanto a los amarraderos, uno de ellos será destinado a los pescadores del Remanso Valerio (20 embarcaciones) y el otro será de carácter privado, para que el resto de la ciudadanía pueda utilizarlos y guardar sus embarcaciones en el sector.



LAS HERRAMIENTAS DE GESTIÓN

UG3 - FRENTE URBANO Y TRAZADO VIAL

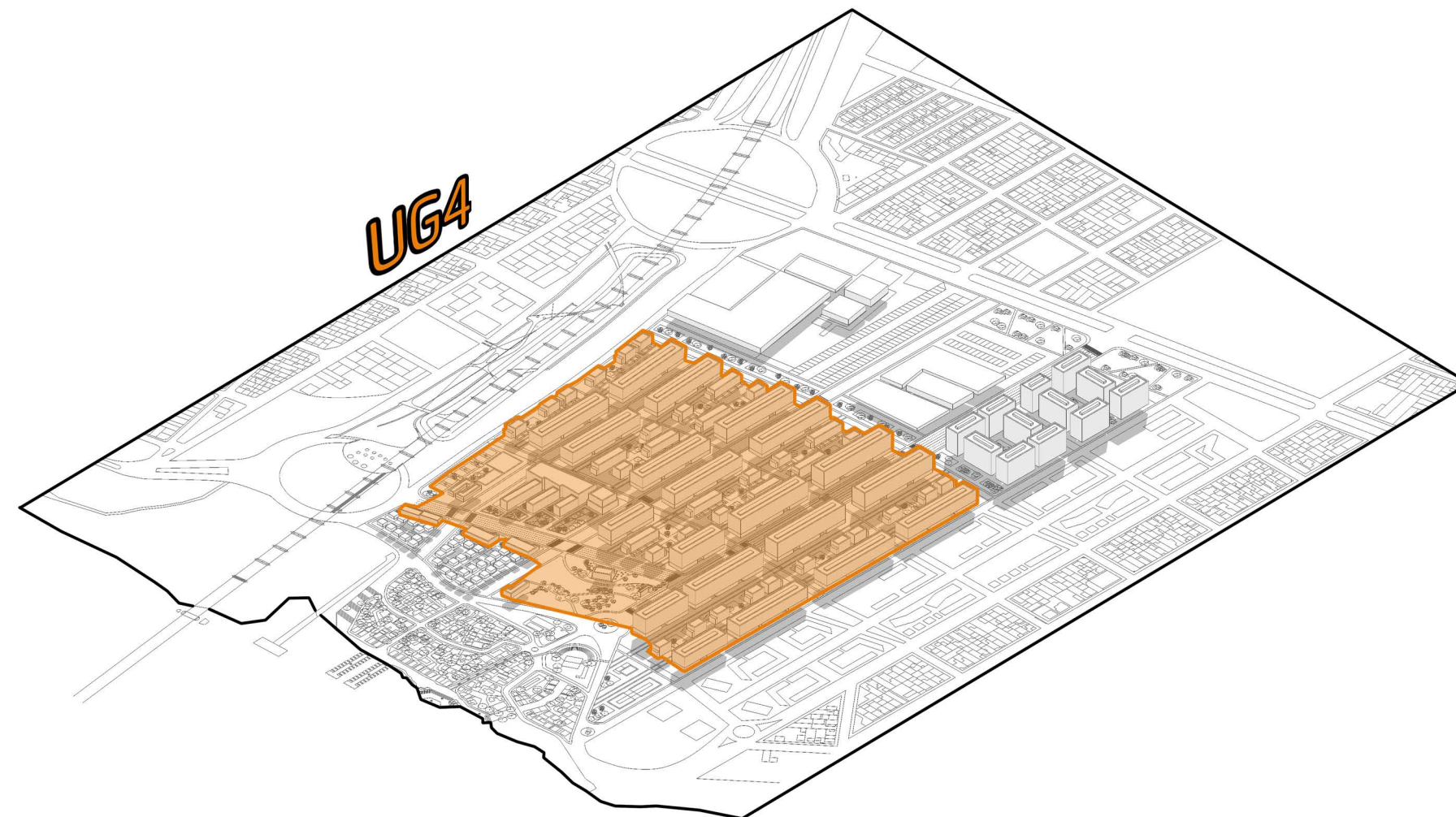


Esta etapa contempla la construcción de 12 edificios de oficina y locales comerciales/gastronómicos en la continuidad del paseo lineal que comienza en el NAC.

Para esto, el Estado Provincial cederá esas tierras a inversores que puedan aportar fondos para articular los trabajos previos tanto en el sector del Remanso Valerio como en el trazado vial de todo el sector nuevo y sus equipamientos.

Una vez vendido se llamará a licitación privada y es el Municipio a través de la Secretaría de Planeamiento el que accederá a la aprobación y adjudicación de los proyectos tanto de los edificios como de la manzana comerciales y las plazas.

El objetivo es que los trabajos puedan realizarse de manera continua y simultánea. Con esto se busca generar un equilibrio en la inversión del Estado y que verdaderamente el resultado sea un proyecto que busque integración social y urbana, y no la especulación de algunos sectores.



Esta etapa contempla la construcción de las nuevas 1180 viviendas que van a ser construidas por tipologías bajo un régimen estatal.

stará destinado a familias que no cuenten con viviendas, ni terrenos y que deseen acceder a una vivienda de calidad.

En esta operación, el Estado que es el dueño de las tierras va a impulsar el desarrollo de un proyecto que tiene como objetivo atender a las necesidades habitacionales de todos los ciudadanos contemplando sus condiciones tanto sociales, como económicas, como también sus mixturas familiares (familias nucleares, familias monoparentales, unipersonales, jefe/a con o sin hijos, jóvenes, jubilados, ancianos, discapacitados, etc).

Sus principales características son:
- Proyecto de política pública nacional
- Categoría: Pro.Cre.Ar - Desarrollo urbanístico
Selección: Gobierno Nacional (por puntaje)
- Adjudicación: Sorteo

De esta manera el programa resulta sostenible y funciona como integrador además de fortalecer la cooperación entre el sector público y privado.

También es un modelo de gestión que busca combatir con la especulación inmobiliaria y la ley de alquileres vigentes, por medio de la cual muchos de los ciudadanos de nuestra región no pueden ni siquiera acceder a un alquiler al no contar con garantías, ni recibos de sueldo o por sus elevados costos.

La etapabilidad de este proyecto tiene como objetivo la continuidad del mismo y la simultaneidad de construcción entre cada unidad de gestión, ya que cada una de ellas está destinada a satisfacer las necesidades más urgentes.



UG4/1
Cantidad de bloques PB+5: **3**
Cantidad de bloques PB+3: **4**
Cantidad de Viviendas Familiares: **18**
Cantidad de Duplex: **36**

Cantidad de viviendas: **392**

UG4/2
Cantidad de bloques PB+5: **2**
Cantidad de bloques PB+3: **2**
Cantidad de Viviendas Familiares: **18**
Cantidad de Duplex: **36**

Cantidad de viviendas: **254**

UG4/3
Cantidad de bloques PB+3: **3**
Cantidad de Viviendas Familiares: **18**
Cantidad de Duplex: **36**

Cantidad de viviendas: **140**

UG4/4
Cantidad de bloques PB+5: **2**
Cantidad de bloques PB+3: **2**
Cantidad de Viviendas Familiares: **18**
Cantidad de Duplex: **36**

Cantidad de viviendas: **254**

UG4/5
Cantidad de bloques PB+3: **3**
Cantidad de Viviendas Familiares: **18**
Cantidad de Duplex: **36**

Cantidad de viviendas: **140**

REFLEXIONES

PROYECTO FINAL DE CARRERA

Como se dijo en un comienzo, el Proyecto Final de Carrera es la síntesis del conjunto de conocimientos teórico-prácticos adquiridos a lo largo de la carrera. Es por esto que creemos más importante la reflexión, que la conclusión ya que genera nuevos interrogantes y nos deja abierta una puerta a nuevos pensamientos.

Abordamos este trabajo como un proceso de estudio, de análisis y reflexión, sobre el proyecto en cuestión, pero también sobre el rol del arquitecto en la sociedad y su labor, tomando plena conciencia sobre el efecto que nuestras decisiones van tener en la ciudad.

Somos conscientes que nuestro aprendizaje recién comienza y que todas las experiencias adquiridas en el paso por la facultad pública, son la base que desarrollamos para afrontar los nuevos desafíos que vienen.

Entendemos que el desarrollo de un proyecto es un ida y vuelta permanente que requiere un atravesamiento entre las distintas escalas.

Entendemos que los proyectos son procesos que se piensan, se evalúan y se modifican

Lejos de pretender ser una solución, nuestra propuesta busca generar interrogantes y opiniones que enriquezcan la discusión sobre el rol del arquitecto en la ciudad, la vivienda y la sociedad, ofreciendo una posibilidad de acción que responde a los interrogantes que nos planteamos hoy.

BIBLIOGRAFÍA

PROYECTO FINAL DE CARRERA

AUV - ACUERDO POR LA URBANIZACIÓN DE LAS VILLAS (2016). <https://acuerdoporlaurbanizacion.org/>.

BORJA, Jordi – MUXI, Zaida (2000). El espacio público, ciudad y ciudadanía.
BORJA, Jordi (2014). Espacios públicos, género y diversidad. Geografías para unas ciudades inclusivas.

DE POTZAMPARC, Christian (1980). L'ilot ouvert. Quartier Massena. París.

FERNANDES, Edesio (2011). Regularización de asentamientos informales en América Latina.

FERNANDEZ CASTRO, Javier (2010). Metro/Intra/Meta. Categoría para leer y proyectar la Ciudad Latinoamericana.
FERNANDEZ CASTRO, Javier (2010). Barrio 31. Posibilidades y límites del proyecto urbano en contextos de pobreza.
FERNANDEZ CASTRO, Javier (2016). Otros adjetivos para el hábitat popular.

GARCÍA, Julieta (2018). En esta orilla.

GEHL, Jan (2014). Ciudades para la gente. Editorial Infinito.

HARVEY, David (2014). Reorganizar la ciudad. Entrevista.

JACOBS, Jane (1961). Muerte y vida de las grandes ciudades.

KOOLHAAS, Rem (1978). Delirio de New York. Editorial GG.

LYNCH, Kevin (1960). La Imagen de la Ciudad. Editorial GG.

MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT. Argentina.gob.ar. Procrear.

MUNICIPALIDAD DE GRANADERO BAIGORRIA (2017). "26 Estrategias locales, un Plan Metropolitano".
MUNICIPALIDAD DE GRANADERO BAIGORRIA (20117). Plan Urbano Local Granadero Baigorria 2030.

MUNICIPALIDAD DE ROSARIO (2007). Plan Urbano Rosario 2007-2017. Editorial municipal de Rosario.
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO (2007). Plan Estratégico Rosario. Editorial municipal de Rosario.
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO (2018). Plan Rosario Metropolitana. Estrategias2018.

MUXI, Zaida (2006). Revisar y repensar el habitar contemporáneo.

SADIK-KHAN, Janette (2016). Streetfight: Handbook for an Urban Revolution.

